

VRU-analyse

Met het Verkeersmodel Regio Utrecht (VRU, versie 3.4) doen we een openbaar-vervoer-analyse, waarbij het effect van een reistijdverlaging en/of een frequentieverhoging voor de OV-verbinding Overvecht-USP onderzoeken. Een uniek voordeel van het VRU is dat we een inschatting kunnen doen van het effect van verbeterde betrouwbaarheid van OV.

Initieel stellen we de volgende varianten voor:

Variant	Reistijd spits	Frequentie*
referentiesituatie 2030	18-22 min	4 keer per uur
variant 1	16-20 min	4 keer per uur
variant 2	14-18 min	4 keer per uur
variant 3	18-22 min	8 keer per uur
variant 4	14-18 min	8 keer per uur

**Ten aanzien van de frequentie wordt enkel het effect op de reistijd in onze analyse meegewogen. Het effect op de capaciteit (beschikbaarheid van plek) wordt buiten beschouwing gelaten.*

De referentievariant 2030 representeert een nul-scenario waarbij geen maatregelen worden genomen op dit traject. Hiervoor hanteren we de reistijd en frequentie zoals deze in de basisprognose in het VRU is opgenomen. Deze is bepaald op basis van gerealiseerde reistijdgegevens. Variant 0 vormt in de basis een representatie van het vastgestelde no-regret maatregelenpakket. Hiervoor is in eerdere studie de inschatting gemaakt dat dit pakket tot een reistijdwinst van 2 minuten leidt (in de tevens uit te voeren VISSIM analyse, onderzoeken wij kwantitatief in detail of deze 2 minuten een nauwkeurige benadering is).

De eerste resultaten van variant 1 koppelen we terug met de opdrachtgever. Afhankelijk daarvan stellen we de definitieve invulling van de overige varianten met elkaar vast. Bij de modelberekening wordt alleen rekening gehouden met een herverdeling van OV reizigers. Een eventuele modaliteitsshift (van auto naar OV, van fiets naar OV) wordt niet meegenomen in de berekeningen.

Het resultaat van de modelberekeningen zijn verschilplots van het aantal reizigers op de verschillende verbindingen in de ochtend- en avondspits en de restdag. Deze resultaten geven inzicht in de toename van het aantal reizigers op de OV-verbinding Overvecht-USP en de ontlasting van Utrecht Centraal. We tonen het verschil (absoluut/relatief) van het gebruik van buslijn 30 en de Uithoflijn (route via Utrecht centraal) voor elk van de onderzochte varianten ten opzichte van de referentie. De verschilplots tonen bovendien duidelijk waar reizigers met een gewijzigd OV-keuze van en naar toe gaan. Hiermee wordt inzicht geboden

in de herkomst/bestemming van de potentiële doelgroep die met lijn 30 extra kan worden bediend.

Bij de invulling van de varianten en de analyse van de resultaten betrekken we één van onze OV-specialisten die bekend is met het OV-systeem in Utrecht.

VISSIM-analyse

Met een VISSIM-analyse worden effecten ten aanzien van de reistijd en de betrouwbaarheid van de busverbinding gekwantificeerd. Hiervoor wordt het studiegebied opgenomen in het simulatiemodel VISSIM. Door het dynamische karakter van VISSIM wordt een realistisch verloop (met drukke en rustigere periode en de invloed van verkeersregelingen) van de spitsperiode gesimuleerd. Hiermee kunnen de reistijden van iedere individuele bus worden nagebootst en daarmee kan ook de betrouwbaarheid op spitsniveau worden bepaald. De invloed van het ontwerp, de verkeersregelingen en het overige verkeer (auto, fiets, voetgangers) worden op een gedetailleerde en realistische manier meegenomen in de simulaties.

We stellen voor om onderstaand studiegebied in ons simulatiemodel op te nemen (zie figuur 1), bestaande uit de kruispunten K. de Jongweg-J. v. Galenstraat, het Alfrinkplein en de Berekuil.



Figuur 1: Voorgesteld studiegebied

Voor dit studiegebied onderzoeken wij drie vormgevingsvarianten:

- referentiesituatie 2030 (nul-scenario);

- vastgesteld 'no-regret' maatregelenpakket;
- geoptimaliseerd maatregelenpakket.

Voor deze vormgevingsvarianten onderzoeken wij de prestatie ten aanzien van reistijden en reistijdbetrouwbaarheid voor het openbaar vervoer en de prestatie voor het overige verkeer (auto, fiets, voetgangers). Wij maken op deze manier inzichtelijk hoe groot de verschillen tussen beide maatregelenpakketten zijn, maar ook in hoe verre deze pakketten een verbetering vormen ten opzichte van de referentiesituatie. Hiermee wordt ook in meer detail getoetst in hoe verre de in eerdere (COCON-)studie bepaalde 2 minuten rijtijdwinst* ook daadwerkelijk binnen de dynamiek van het dagelijks (spits)verkeer kan worden behaald (of zelfs overtroffen). De dynamische modelomgeving is bij uitstek geschikt om nauwkeuriger uitspraak te doen over de effecten ten aanzien van reistijd, betrouwbaarheid (spreiding van de individuele reistijden) en de effecten voor (en door) het overige verkeer (auto, fiets, voetgangers). Daarmee kunnen ook de resultaten van de reeds beschreven VRU-analyse in het juiste perspectief worden geplaatst.

**Binnen deze studie wordt specifiek gekozen om slechts een deel van de gehele OV-verbinding Overvecht-USP in simulatieomgeving op te nemen. Dit betreft het deel waarop de meeste maatregelen uit beide pakketten zich concentreren en waarin bovendien alle verschillen tussen beide pakketten zitten opgenomen. Buiten dit deeltraject wordt in het vastgestelde 'no-regret' maatregelenpakket ook nog gesproken over een maatregel met betrekking tot het inkorten van de groene golf ter hoogte van de Mr. Tripkade. Voor het effect van deze maatregel zullen wij derhalve alsnog terugvallen op bevindingen uit eerdere studie.*

De simulaties voeren wij uit voor een ochtend- en avondspits in 2030. Het verkeersaanbod van het autoverkeer herleiden we uit het VRU. In het model definiëren we een cordon van het betreffende studiegebied. Van dit cordon herleiden we herkomst-bestemmingsmatrices van de ochtend- en avondspits in 2030 (referentiesituatie). De uitgangspunten voor de referentiesituatie leggen we met u vast in het startoverleg.

De huidige verkeersregelingen implementeren we één op één in het VISSIM-model. Hierdoor wordt de afhandeling van het verkeersaanbod zo waarheidsgetrouw mogelijk nagebootst.

Rapportage

De uitgangspunten voor onze studie en de resultaten van onze analyses rapporteren wij aan u in een beknopte, beeldende rapportage in PowerPoint format. Daarnaast bieden wij u per doorgerekende vormgevingsvariant in VISSIM één simulatiefilmpje van een maatgevend moment waarmee de verkeersafwikkeling ook in bewegend beeld wordt getoond.

Na afloop van onze werkzaamheden leveren wij u de VISSIM-bestanden op die ten grondslag aan onze analyses liggen. Hiervoor ontvangt u van ons het .inpx bestand.

Overleggen

Wij voorzien een drietal overlegmomenten binnen onze werkzaamheden. In onze aanbieding gaan wij ervan uit dat twee van deze overlegmomenten digitaal plaatsvinden. Het derde overleg vindt fysiek plaats. De verdeling hiertussen doen wij in goed overleg met u.

- Startoverleg (direct na opdrachtverlening):
 - Doel: bespreken werkzaamheden en uitgangspunten.
- Tussentijds overlegmoment:
 - Bespreken resultaten VRU-analyse.
- Eindoverleg:
 - Bespreken resultaten VISSIM-analyse.
 - Bespreken eindresultaten en vervolg.

Planning

Na het plaatsvinden van het startoverleg houden wij rekening met een doorlooptijd van twee weken voor de VRU-analyse en een doorlooptijd van vijf weken voor de VISSIM-analyse.

week	werkzaamheden
1	startoverleg
2-3	VRU-analyse
4	overleg: bespreken bevindingen VRU-analyse
2-7	VISSIM-analyse
8	overleg: bespreken bevindingen VISSIM-analyse

Kosten en voorwaarden

De kosten voor de aangeboden werkzaamheden hebben wij in onderstaand overzicht uitgesplitst. Optioneel zijn daarbij de kosten voor het uitgebreidere VISSIM-netwerk.

werkzaamheden	kosten
1. VRU-analyse	5.1,2F
2. VISSIM-analyse	
3. rapportage	
4. overleggen	
5. projectmanagement	
totaal	€ -

Goudappel BV voert de beschreven werkzaamheden uit voor € - exclusief btw. We factureren dit bedrag in twee termijnen. De eerste termijn van 50% factureren wij bij opdrachtverlening. De tweede termijn van 50% factureren wij na oplevering van de conceptresultaten van de VRU-analyse.

Voor de opdracht gelden de algemene voorwaarden die opgenomen zijn in de 'Rechts-verhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR 2011'. Deze kunt u vinden op onze [website](#). Op verzoek sturen we u een exemplaar toe.

Veranderingen in de organisatie en de doorlooptijd van het project leiden vaak tot extra kosten. Als het project uitloopt door omstandigheden waar wij geen invloed op hebben, overleggen we met u hoe we met de extra kosten omgaan.

Deze offerte is twee maanden geldig. Zonder schriftelijke toestemming van Goudappel is het niet toegestaan om (delen van) deze offerte openbaar te maken.

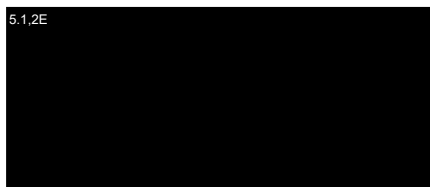
Opdrachtverlening

Als u vragen heeft over deze offerte, dan kunt u altijd contact opnemen met onze project-leider, 5.1,2E 5.1,2E. Als u ons opdracht wil geven voor de beschreven werkzaamheden, kunt u deze offerte ondertekenen en daarbij uw gegevens invullen. U kunt er uiteraard ook voor kiezen om een eigen - getekende - opdrachtbrief te sturen.

We zijn benieuwd naar uw reactie en zien uit naar een goede samenwerking.

Met vriendelijke groet,
namens Goudappel BV

5.1.2E



5.1.2E

5.1.2E

datum: 23 februari 2023

Akkoord offerte
namens Gemeente Utrecht

naam:

datum:

factuuradres:

plaats:

e-mailadres facturatie:

kenmerk/projectnummer:

(voor correcte facturering)

From: "5.1.2E"
Sent: Tue, 28 Feb 2023 15:58:31 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Doorfietsroute Amersfoort

Hallo 5.1.2E

Vorige week heb ik collega's gevraagd mee te denken over de verder uitwerking van het VO. De adviezen staan hieronder op een rij.

Maatregelen Alexander Numankade

1. Advies is om geen stammen of hagen langs de oever te plaatsen, maar te kijken naar maatwerkoplossingen. Oplossingen moeten vooral gezocht worden in struik- en maaibeheer. Aanvullend speciale prullenbakken bij hondentoilet die in de buurt liggen plaatsen. Conclusie is dat het vooral een sociaal probleem is die we niet goed ruimtelijk kunnen oplossen.
2. Bij voorkeur het wandelpad in plantsoen van Utrechts Archief ook in halfverharding uitvoeren. Kanttekening is dat deze wel aan toegankelijkheidseisen voldoen (afspraken Solgu) en het groen niet in eigendom van stadsbedrijven is (een deel is in eigendom van UVO en een deel is in eigendom van RVB).

Groenstructuur Jan van Galenstraat

Voor dit onderwerp zit ik na de voorjaarsvakantie samen met een collega die aan de sloot-nieuwbouw aan de Jan van Galenstraat/Huizingalaan werkt. Advies dat we hebben meekregen is: (1) watergang benadrukken (zichtbaar maken); (2) groenstructuur oostzijde per wegdeel bekijken; (3) groenstructuur aan de westzijde zo groen mogelijk inrichten.

Groenstructuur Kardinaal de Jongweg

Advies is om alleen de bomenrijen aan de zuidzijde aan te vullen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
Beleidsadviseur/Landschapontwerper

5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



From: "5.1.2E"
Sent: Mon, 6 Mar 2023 16:22:45 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@live.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@live.nl>; "tabakszaak@hotmail.com" <tabakszaak@hotmail.com>; "info@tweewielersvanmeerten.nl" <info@tweewielersvanmeerten.nl>; "info@5.1.2E" <info@5.1.2E@dekkenschoofutrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@xs4all.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@xs4all.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@gmail.com>; "g_5.1.2E" <g_5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E" <5.1.2E@hotmail.com>; "nieuwbouw@ezelsdijk.nl" <nieuwbouw@ezelsdijk.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@xs4all.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@xs4all.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@rivm.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E>; "5.1.2E" <5.1.2E>; "5.1.2E" <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: stukken voor het tweede ronde tafel gesprek
Attachments: 20230306 Jan van Galenstraat Ronde tafelgesprek.pptx

Geachte heer, mevrouw,

Zoals aangegeven in de uitnodiging voor het tweede gezamenlijk ronde-tafel-gesprek dat op 16-3-2023 gepland staat, stuur ik u hierbij de aangepaste powerpoint presentatie ter voorbereiding van het gesprek.

De PowerPoint presentatie is een update van de versie die tijdens het eerste gesprek is gebruikt. In deze versie zijn uw opmerkingen verwerkt. Er zijn twee scenario's toegevoegd; een variant op het scenario om de omvang van de supermarkt te minimaliseren (scenario 4b) en gedeeltelijk renoveren-sloop/nieuwbouw (scenario 5), het scenario dat ingebracht is door de omwonenden en de huidige huurders. Ook is er een tabel ten behoeve van de weging van de belangen van de deelnemers toegevoegd. De invulling van de weging is een hulpmiddel bij het voeren van het gesprek, om tot een gedeeld scenario te kunnen komen. De Powerpoint en de uitkomst van het 2^e ronde tafelgesprek zullen input zijn voor de raadsbrief met scenario's, die in april 2023 door de raad besproken zal worden. Als er dingen ontbreken in de presentatie dan verneem ik dat graag en zal deze dan aanpassen.

We raden u aan de presentatie ook te gebruiken om voorafgaand aan de bijeenkomst alvast onderling contact te zoeken om de scenario's en de plussen en minnen met elkaar te bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



Ha 5.1,2E

5.1,2E








From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 9 Mar 2023 13:25:30 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Groenstructuur Jan van Galenstraat
Attachments: Doorfietsroute Amersfoort

Advies dat we hebben meekregen via de werktafel is: (1) watergang benadrukken (zichtbaar maken); (2) groenstructuur oostzijde per wegdeel bekijken; (3) groenstructuur aan de westzijde zo groen mogelijk inrichten.

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 386 740 912 693

Wachtwoordcode: 5.1.2I

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

[Meer informatie](#) | [Opties voor vergadering](#)

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 13 Mar 2023 15:12:55 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Verkeer- en parkeeronderzoek Nimeto
Attachments: Offerte parkeeronderzoek Nimeto, 180927_Goudappel.pdf

Dag 5.1.2E bedankt voor het prettige kennismakingsgesprek en de concrete afspraken die we hebben kunnen maken.

Heel concreet:

- Voldoende voor beoogde doel (te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen kunnen worden opgeheven) is een parkeerdrukmeting.
- jij levert een advies mbt het "gebied/rayon" dat moet worden toegepast in de uitvraag parkeerdrukmeting.
- We zoeken beiden nog na of er in het verleden reeds een afspraak is gemaakt ikv de financiële compensatie (ivm situatie betaald parkeren).
- Het uitvragen (offerte) van de parkeerdrukmeting loop via 5.1.2E (en mij).
- Na oplevering van rapport parkeerdrukmeting geeft 5.1.2E een advies i.o.m. 5.1.2E aan mij.
- Geschatte doorlooptijd (vanaf uitvraag t/m intern advies nav rapport) 2,5 – 3 maanden (oa. Kwaliteitseisen meting, vakantieperiode etc).

Bij deze het Goudappel Coffeng rapport.

Tot zover! Als je vragen hebt laat het me weten aub.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E / 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte

maandag, woensdag, vrijdag



Van: 5.1.2E
Verzonden: dinsdag 28 februari 2023 16:57
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Verkeer- en parkeeronderzoek Nimeto

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Sinds kort werkzaam voor Utrecht, oa aan het project herinrichting o.r. Nimeto. Door 5.1.2E werd mij geadviseerd contact te leggen met jullie. Ik heb een vergaderverzoek gestuurd voor 13 maart. Hopelijk schikt het jullie. Onderstaand een korte uitleg waar het over gaat. Benieuwd of ik dan bij jullie aan goede adres ben.

Het project heeft 2 jaar stil gelegen, vooral de situatie rondom het parkeren kan zijn gewijzigd. Graag verken ik met jullie wat er nodig is om te onderzoeken. Budget is er, dus dat is geen probleem. Het zou gaan om ongeveer het volgende:

1. Parkeerdrukmeting
2. Parkeerplaatstelling en klopt het met de gemeentelijke ondergrond
3. Slangtellingen voor intensiteit auto en vooral fietsverkeer (Huizingalaan etc)

Eind 2021 is al eens een offerte opgevraagd, opdracht is nooit verstrekt. Zie bijgevoegde mail.

Hopelijk kunnen jullie me een goed advies voorzien.

Dank alvast.

P.s. als een van jullie voldoende is om dit overleg mee te voeren, helemaal prima natuurlijk. Ik kreeg 2 namen door van 5.1.2E en aangezien ik nog niet zo bekend ben binnen de organisatie even op deze wijze jullie benaderd.

Hopelijk tot snel.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

/ 5.1.2E

5.1.2E (bedrijf)
5.1.2E (gemeente Utrecht)
5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte

maandag, woensdag, vrijdag





WERKGROEP NIEUWBOUW JAN VAN GALENSTRAAT

Maart 2023
Input rondetafel overleg met wethouder

Inhoud

- Herhaling kernboodschap parkeren en openbare ruimte (slides 3-4)
Buurtvereniging Ezelsdijk – eerder gedeeld met wethouder en medewerkers
- Verdere detail berekening (slides 5-12)
 - Beschikbare openbare ruimte door opheffen parkeergelegenheid
 - Toewijzing openbare ruimte aan project danwel voor functies (groen, spelen, ontmoeten) voor de buurt
- Ondersteunend materiaal
 - Daadwerkelijke parkeerdruk potentieel te slopen gebouwen (slides 13-14)
 - Ondergrondse vuilcontainers (slide 15)
 - Overig materiaal (slides 16 – 21)

Parkeren

- overzicht

*"HET OPHEFFEN VAN PARKEERPLAATSEN IS GEEN DOEL OP ZICH, MAAR EEN MIDDEL DAT WE INZETTEN OM DE OPENBARE RUIMTE LEUKER, PRETTIGER EN MOOIER IN TE RICHTEN
WE VINDEN HET BELANGRIJK DAT BEWONERS EN ONDERNEMERS DAAR ZELF OVER MEE DENKEN, HET GAAT IMMERS OM HUN EIGEN STRAAT OF BUURT."*

Utrecht.nl/parkeervisie

Beleid in Utrecht:

"Door parkeerplaatsen te verwijderen komt er meer ruimte waar kinderen kunnen spelen, om groen te planten en waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten"

Praktijk in dit project:

Door extra parkeerplaatsen aan het project toe te schrijven en te bebouwen wordt

- Geen extra ruimte gecreëerd voor groen, spelen en ontmoeten

Speeltuin en groen minder zichtbaar en toegankelijk*

- Een sterk auto en vrachtverkeer aantrekkende functie gefaciliteerd
- De veiligheid op de fietsstraat verminderd
- De open ruimte in de buurt volgebouwd

Niet opgelost in scenario 4

Opgelost (deels) in scenario 4

*Zie ook slide 18-19. Blinde muur toegevoegd aan ene zijde. Zoekgebied vuil- en glasbak aan andere zijde.

Parkeren - voorstel

*"HET OPHEFFEN VAN PARKEERPLAATSEN IS GEEN DOEL OP ZICH, MAAR EEN MIDDEL DAT WE INZETTEN OM DE OPENBARE RUIMTE LEUKER, PRETTIGER EN MOOIER IN TE RICHTEN
WE VINDEN HET BELANGRIJK DAT BEWONERS EN ONDERNEMERS DAAR ZELF OVER MEE DENKEN, HET GAAT IMMERS OM HUN EIGEN STRAAT OF BUURT."*

Utrecht.nl/parkeervisie

Beleid in Utrecht:

"Door parkeerplaatsen te verwijderen komt er meer ruimte waar kinderen kunnen spelen, om groen te planten en waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten"

Ons voorstel voor dit project:

- Schrijf alleen de parkeerplaatsen aan dit project toe om te bebouwen die daar vanuit de daadwerkelijke situatie aan toebehoren
 - In lijn met de realiteit in de buurt (ipv een uit z'n verband getrokken papieren werkelijkheid)
 - In lijn met de aanpak voor het aanleggen van de fietsstraat in 2017/2018
- Voor het verder verminderen van parkeerplaatsen; maak een bewuste keuze (in samenwerking met de buurt) in plaats van de getallen te manipuleren. En zorg dat hier dan ook echt ruimte om te spelen, groen en ontmoeten voor terug komt

Toewijzing openbare ruimte

Project 'Nieuwbouw ezelsdijk'

Analyse door buurtvereniging Ezelsdijk laat zien dat de berekening van 'rechtens verkregen niveau' waarmee een groot aantal parkeerplaatsen in de buurt aan het project worden toegeschreven

- A) Ernstig afwijkt van de daadwerkelijke situatie
- B) Dat de gemeente van deze eerste afwijking op de hoogte is

zie ook slides 13 & 14 - al eerder gedeeld met gem Utrecht nav bezoek wethouder aan projectlocatie

Hiermee wordt het belang van de buurtbewoners ernstig geschaadt wat betreft aanspraak op parkeerruimte, en de daaraan gelieerde openbare ruimte.

Het is ten eerste de vraag of de gemeente zich hiermee houdt aan de principes van behoorlijk bestuur, onder andere mbt

1. Zorgvuldigheidsbeginsel. (art. 3:2 Awb)
De overheid moet een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen: correcte behandeling van de burger, zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen, procedure goed volgen en deugdelijke besluitvorming
2. Evenredigheidsbeginsel. (art. 3:4 lid 2 Awb).
De overheid moet ervoor zorgen dat de lasten of nadelige gevolgen van een overheidsbesluit voor een burger niet zwaarder zijn dan het algemeen belang van het besluit
Merk hierbij op dat zo goed als de voltallige raadscommissie het (algemeen) belang van een supermarkt op deze locatie niet ziet (en dat dit ook niet hard te maken viel op basis van marktonderzoek)

Toewijzing openbare ruimte Project 'Nieuwbouw Ezelsdijk'

Hoeveel openbare ruimte zou redelijkerwijs beschikbaar moeten zijn om te bebouwen en te gebruiken voor gebouwgebonden functies?

Berekening door buurtvereniging Ezelsdijk (tot dusver nog geen enkele berekening door gemeente Utrecht of projectteam gedeeld)

Aannames:

- Totale openbare ruimte die vrijkomt door opheffen parkeerterrein
~ 60 parkeerplaatsen + 1.33-1.83 vuilcontainers en toegangswegen op 1918 m2 (zie slide 8 en 15)
- Daadwerkelijke parkeerbelasting te slopen bebouwing (zie slide 13 en 14)
~ 26 parkeerplaatsen

Bestemming	Corresponderende Parkeerbelasting (huidige situatie)	Richtlijn Oppervlakte		Opmerkingen
Totaal	60	1918 m2	(100%)	
Bebouwing + Gebouwgebonden ruimte	26	831 m2	(43%)	$26/60 \cdot 1918 \text{ m}^2 = 831 \text{ m}^2$
Gebiedsverbetering (groen, spelen, ontmoeten)	34	1087 m2	(57%)	$34/60 \cdot 1918 \text{ m}^2 = 1087 \text{ m}^2$

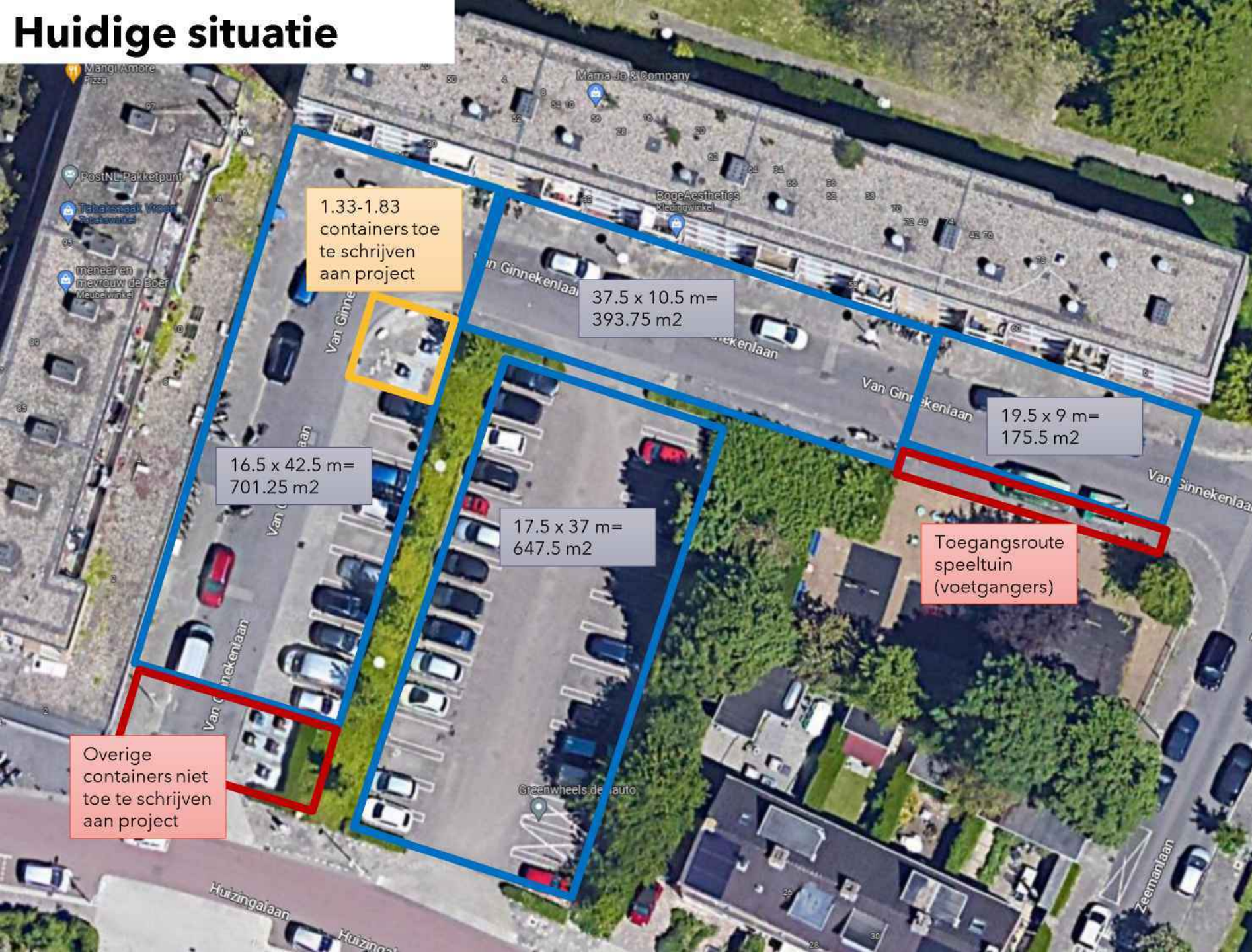
Toewijzing openbare ruimte Project 'Nieuwbouw ezelsdijk'

Herberekening door buurtvereniging Ezelsdijk
(voor meer informatie, zie ook slides 8-12)

	Scenario 0	Scenario 4	Scenario 4A1 (slide 11)	Scenario 4A2 (slide 12)
Aan parkeren gelieerde ruimte te herbestemmen	1918 m2	1918 m2	1918 m2	1918 m2
Gebruikt voor commercie	1722.5 m2 (87%)	1560 m2 (81%)	829 m2 (43%)	840 m2 (44%)
Beschikbaar voor gebiedsverbetering (groen, spelen, ontmoeten)	195.5 m2 (13%)	358 m2 (19%)	1089 m2 (57%)	1078 m2 (56%)
Onterechte aanspraak voor commercie ipv gebieds verbetering	890 m2 (44%)	729 m2 (38%)	-2 m2 (<1%)	9 m2 (<1%)

Scenario's ter illustratie

Huidige situatie



Totale openbare ruimte die vrijkomt door opheffen
~ 60 parkeerplaatsen:
1918 m²

Parkeerbelasting huidig
gebouw - daadwerkelijk
~ 26 parkeerplaatsen

Bruikbaar voor extra
bebouwing:

$$26/60 \times 1918 \text{ m}^2 = 831 \text{ m}^2$$

Zou beschikbaar voor
Gebiedsverbetering moeten
zijn

$$34/60 \times 1918 \text{ m}^2 = 1087 \text{ m}^2$$

Huidig plan (scen 0)



Huidige plan

gebruikt **1722.5 m²**
+ ruimte vuilcontainers
voor bebouwing
en logistiek (toegang
garage & laden/lossen)

>87% voor bebouwing
< 13% voor verbetering

890 m²

Aan parkeren gelieerde
openbare ruimte waar
buurbewoners gezien
daadwerkelijke situatie
aanspraak op kunnen maken
wordt nu voor commercie
gebruikt

Scenario 4



Scenario 4 gebruikt

1560 - 1722.5 m2

+ ruimte vuilcontainers

voor bebouwing en gebouw
gebonden ruimtes
(afhankelijk van invulling
omstippelde gebied)

>81 - 87% voor bebouwing
<13 - 19% voor verbetering

729 m2

Aan parkeren gelieerde
openbare ruimte waar
buurtbewoners gezien
daadwerkelijke situatie
aanspraak op kunnen maken
wordt nu voor commercie
gebruikt

Alternatief 4A1

Alleen ter illustratie



Alternatief scenario (4A1)
gebruikt **829 m2**
voor bebouwing.

44% voor bebouwing
56% voor verbetering

Geen

Aan parkeren gelieerde openbare ruimte waar buurtbewoners gezien daadwerkelijke situatie aanspraak op kunnen maken wordt nu voor commercie gebruikt

Wel ruimte voor mandjessupermarkt (ca 1000-1100 m2 BVO)

Netto verplaatsing ca 35 m2 aan openbare ruimte van buiten buurt (aan KdJ weg) naar binnen buurt

Parkeren – praktijk - getallen

Item	Realiteit	Model
Woningen	Zo'n 25 vergunningen**	26 plaatsen (incl bezoekers)
Winkels	Dubbel gebruik plaatsen overdag Netto 0 parkeerdruk	32
Totaal	Ongeveer 25	58

** Werkgroep wacht nog steeds op gegevens die al in 2021 zijn gevraagd bij project team

- 3 Daarnaast is er dubbelgebruik toegepast in de berekening. Dubbelgebruik gaat uit van dat een parkeerplaats door meerdere groepen gebruikers gebruikt wordt op een dag, waardoor een parkeerplaats meerdere keren gebruik maakt. Het parkeergebruik van de supermarkt is hoofdzakelijk overdag, en die van de bewoners hoofdzakelijk 's nachts. Een parkeerplaats kan dus overdag voor de winkel ingezet worden, en 's nachts voor bewoners. Hiermee neemt het aantal benodigde parkeerplaatsen af. Daadwerkelijk dubbelgebruik van parkeerplaatsen gebeurt in de huidige situatie hier ook.

Uit rapport RH-DHV (BH8724-MI-NT-220113)

Dubbelgebruik parkeren in huidige situatie is bekend

- Niet gebruikt in berekening huidige situatie
- Niet gebruikt om modelberekening te toetsen aan realiteit.
- Wel gebruikt om dubbelgebruik in model nieuwe situatie te justifieren

RH-DHV (uitvoerder verkeersonderzoek)

"Dubbelgebruik parkeren is niet meegenomen (huidige situatie) hoeft niet vanuit het beleid"

"Parkeerdruk en verkeersgeneratie is een modelmatige exercitie (voor RH-DHV), maar de gemeente moet controleren of dat een beetje klopt.

Blijkt ook uit meting uit praktijk tbv aanleggen fietsstraat 2018 (data in rapport RH-DHV)

Zie ook slide 27

Voor fietsstraat destijds (netto) 28 parkeerplaatsen onttrokken uit buurt

Vraag over vervallen parkeerplaatsen Huizingalaan ontweken bij presentatie ontwerp (okt 2022)

Deze 5 plaatsen vervallen volgens verkeersrapport

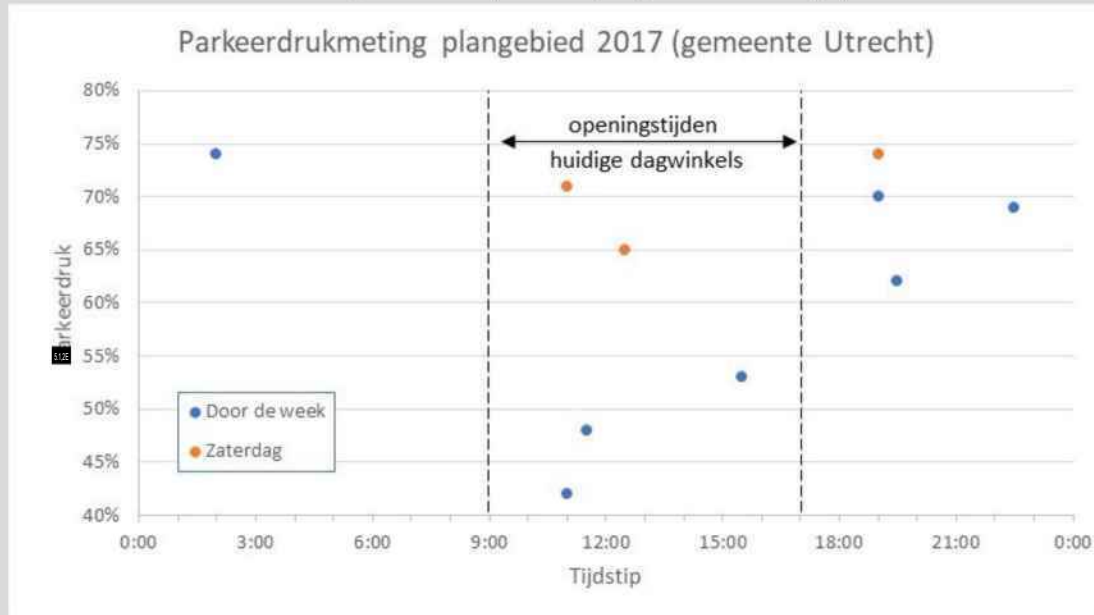


Parkeerplaatsen/ openbare ruimte toegekend aan project

- Aan het project gelieerd (realistisch)
- Modelmatig toegevoegd
- Boven resultaat model toegevoegd
- Zal op basis van huidige plannen waarschijnlijk ook (gedeeltelijk) opgeheven moeten worden

Parkeren - praktijk

Parkeerdrukmeting uit de praktijk (data in rapport RH-DHV BH8724TPRP210408)



Meting uit praktijk tbv aanleggen fietsstraat 2018
(data in rapport RH-DHV BH8724TPRP210408)

Voor fietsstraat destijds (netto) 28 parkeerplaatsen onttrokken uit buurt
Maw, marge in parkeerdruk is gebruikt voor realisatie fietsstraat

Parkeerdruk in plangebied en buurt is het hoogst 's avonds en 's nachts

Oftewel op momenten dat winkels dicht zijn.

Daar bezetting parkeerplaatsen lager is tijdens openingstijden van de winkels volgt logischerwijs dat de bezoekers van de winkels gebruik maken van parkeerplaatsen die vrij zijn omdat andere gebruikers (omwonenden) naar werk of andere bestemming zijn.

Parkeerplaatsen Categorie	Aantal toegeschreven aan project (en dus openbare ruimte)
Op basis van realiteit	Zo'n 26 vergunningen**
Door dubbelgebruik parkeren te negeren In modellering	32 plaatsen (totaal gemodelleerd: 58 plaatsen)
Plaatsen boven modelwaarde in plan	Nog 5-10 plaatsen die worden opgeheven maar niet met buurt zijn gecommuniceerd (uit verkeersrapport)
Plaatsen die nog niet in plan zijn opgenomen maar in de toekomst zo maar nog mee zouden kunnen worden genomen	Zo'n 5-10 plaatsen (logistiek vrachtwagen en vuilniswagen)
Totaal	68 - 78 plaatsen - tov zo'n 25 op basis van realiteit - tov totaal 199 parkeerplaatsen Ezelsdijkbuurt

** Werkgroep wacht nog steeds op gegevens die al in 2021 zijn gevraagd bij project team

Ondergrondse vuilcontainers

Ondergrondse containers in Ezelsdijkbuurt

- Restafval: 8
- Glas: 1
- Papier: 1
- Textiel: 1

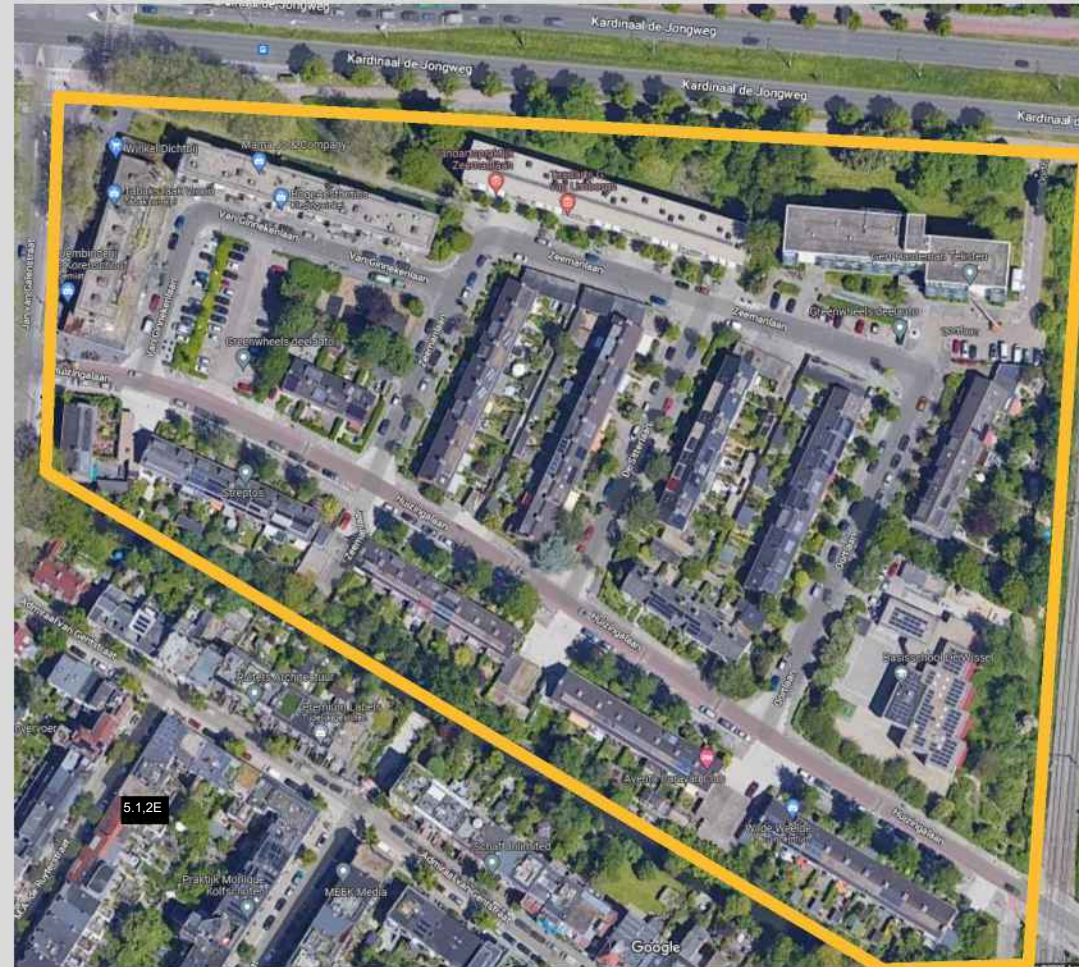
Huishoudens in Ezelsdijkbuurt: Ca 240
Vervallen door project: 40

Containers kunnen vervallen door project

- Restafval: $8 * 40/240 = 1.33$
- Glas: $1 * 40/240 = 0.17$
- Papier: $1 * 40/240 = 0.17$
- Textiel: $1 * 40/240 = 0.17$

Containers kunnen niet
gedeeltelijk vervallen

Totaal: 1 - 1.83



Samenvatting inpassing voorgesteld project (ofwel: waar doen we het nou eigenlijk voor?)

Maak het eerste prioriteit dat er op korte termijn een oplossing is voor de huurders. In de praktijk, niet alleen op papier.

Buurt is niet tegen supermarkt maar wel tegen huidige inpassing

- Grote hoeveelheid extra autoverkeer en laden en lossen aan fietsstraat zorgen voor gevaarlijke situaties
Fietsstraat en woonwijk gedegradeerd tot expeditie van de supermarkt.
- Nieuwe gebouw niet gericht naar buurt, maar van buurt af. Lasten geconcentreerd in naar buurt gerichte achterkant
- Opheffen grote hoeveelheid parkeerplaatsen zorgt niet voor extra ruimte voor groen, spelen en ontmoeten
Maar voor volbouwen van open ruimte in de buurt

Voorstel 1 - Hou het veilig; creëer geen gevaarlijke verkeerssituaties

- Geen parkeren voor bezoekers supermarkt via fietsstraten Jan van Galenstraat en/of Huizingalaan
- Geen laden en lossen en vrachtverkeer aan fietsstraten Jan van Galenstraat en/of Huizingalaan

Meegenomen in scenario 4

Voorstel 2: Beperk het bouwoppervlak en zorg dat er echt ruimte voor groen, spelen en ontmoeten bij komt.

Daarmee wordt het ook veel logischer om het gebouw/ontwerp te verbinden met de (vergroende) buurt

Niet meegenomen in scenario 4

In lijn met uitspraak ^{5.1.2E} ^{5.1.2E} in commissievergadering:

Als een supermarkt binnen deze randvoorwaarden gerealiseerd kan worden, fantastisch.

Als dat niet kan, dan is dat een goede reden om naar een andere invulling van het project te zoeken.

* Slide 42 laat zien dat deze randvoorwaarden het vestigen van een supermarkt niet in de weg staan.
Ze stimuleren juist het vestigen van een supermarkt die past in de buurt/ aan de fietsstraten

Leefbaarheid – openbare ruimte



Openbaar groen in de buurt
verdwijnt



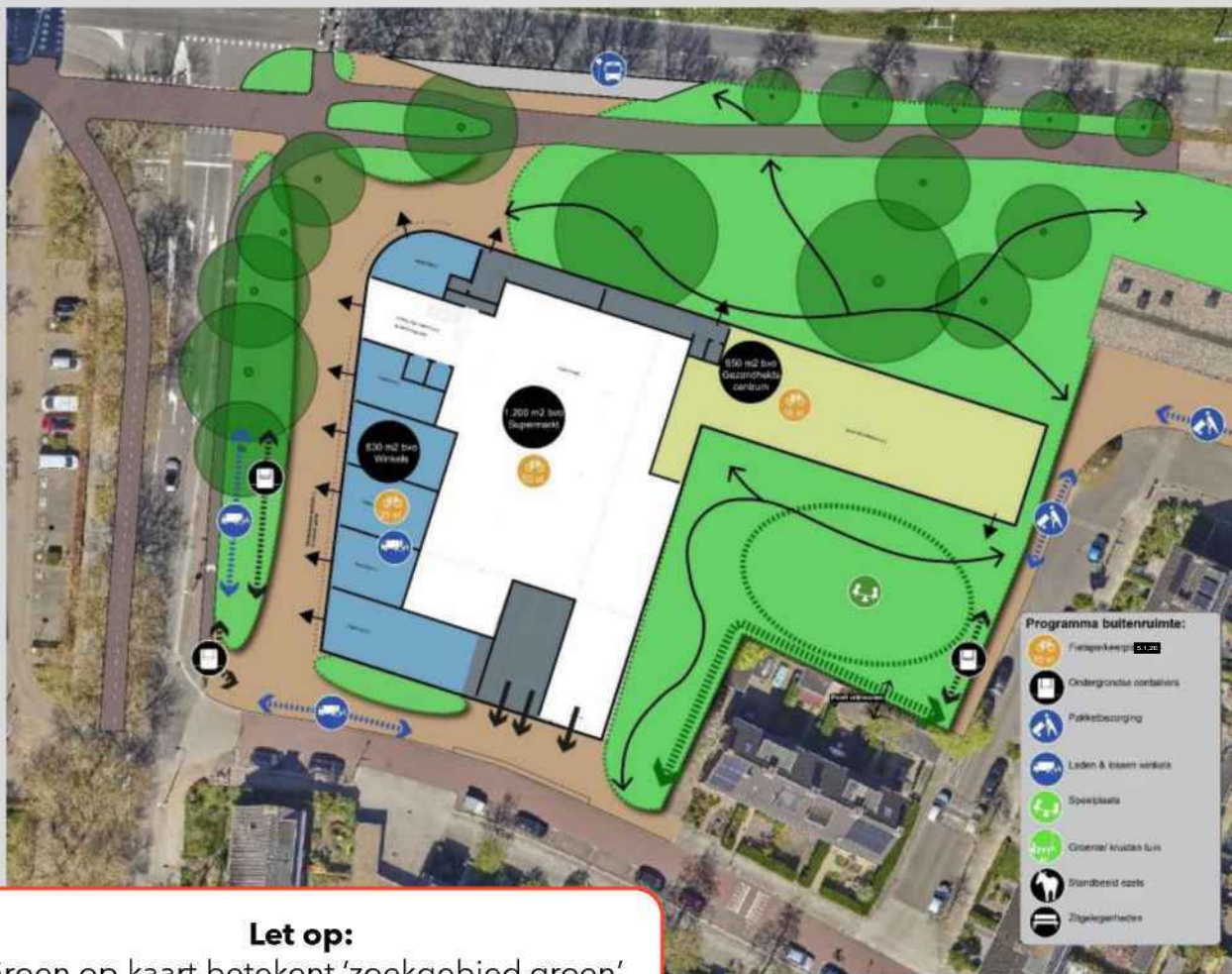
Discounter trekt auto's van buiten
verzorgingsgebied

Leefbaarheid openbare ruimte



- Buurt kijkt tegen de achterkant aan
- Openbare ruimte vervalt
- Vermindering hoeveelheid groen binnen de wijk
- Verdwijnen parkeerplekken
- Overlast supermarkt; parkeren, openingstijden, geluidsoverlast, koplampen
- Blinde muur toegevoegd richting speelplaats

Groen



Let op:

Groen op kaart betekent 'zoekgebied groen'
Niet dat het hele groene gebied groen wordt



Groen

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Bestaand groen/ speeltuin
Keert terug |  | Groen op kaart maar komen
Vuilniscontainers, laden/lossen, bezorgen |
|  | Bestaand groen/ speeltuin
Keert niet terug |  | Groen op kaart maar benodigd voor toegang
Speeltuin en zorgcentrum vanaf Huizingalaan |



Let op:

Groen op kaart betekent 'zoekgebied groen'
Niet dat het hele groene gebied groen wordt

Raadsbrief April 2022:
"1.377 m2 openbaar groen"*

Werkelijkheid

"Openbaar groen en spelen:
Er verdwijnt meer dan er bij komt"



* "1.388 m2 prive groen" (dak)

Supermarkten

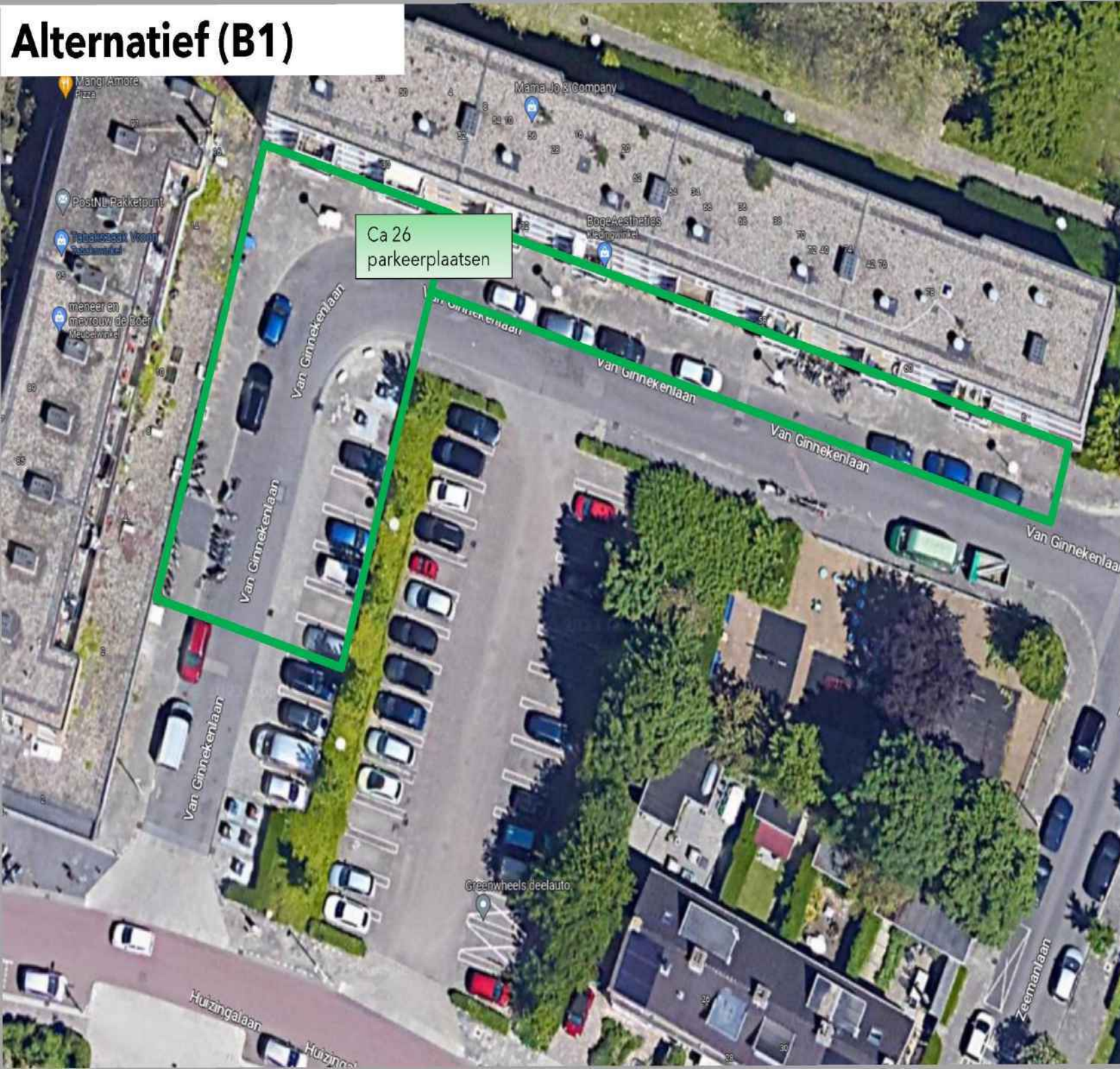
Bij de gemeente/ ontwikkelaar hebben zich meerdere supermarkten aangemeld.
De locatie is immers interessant voor supermarkten gezien nabijheid doorgaande routes (daarmee nog niet geschikt)

1. Supermarkten gericht op nabijheid Kardinaal de Jongweg en ontsluiting autoverkeer.
Deze supermarkten gebruiken het traditionele/ verouderde model van hogere volumes en klanten die een winkelkarretje volladen.
en willen uit de wijde omgeving klandizie aantrekken.
Deze supermarkten hebben gebruik parkeerkelder voor klanten als voorwaarde vestiging.
2. Supermarkten gericht op ligging aan fietsstraat en verdere ontwikkeling om fietsen in deze omgeving te stimuleren.
Deze supermarkten hebben een vernieuwend model met mandjes en een aanbod gericht op de fietsers.
Deze supermarkten hoeven geen gebruik van de parkeerkelder voor de klanten.

Conclusies:

- Een auto gerichte supermarkt is helemaal niet nodig als trekker voor deze winkelstrip
- Door geen gebruik klandizie in parkeerkelder toe te staan worden passende van niet passende supermarkt concepten gescheiden

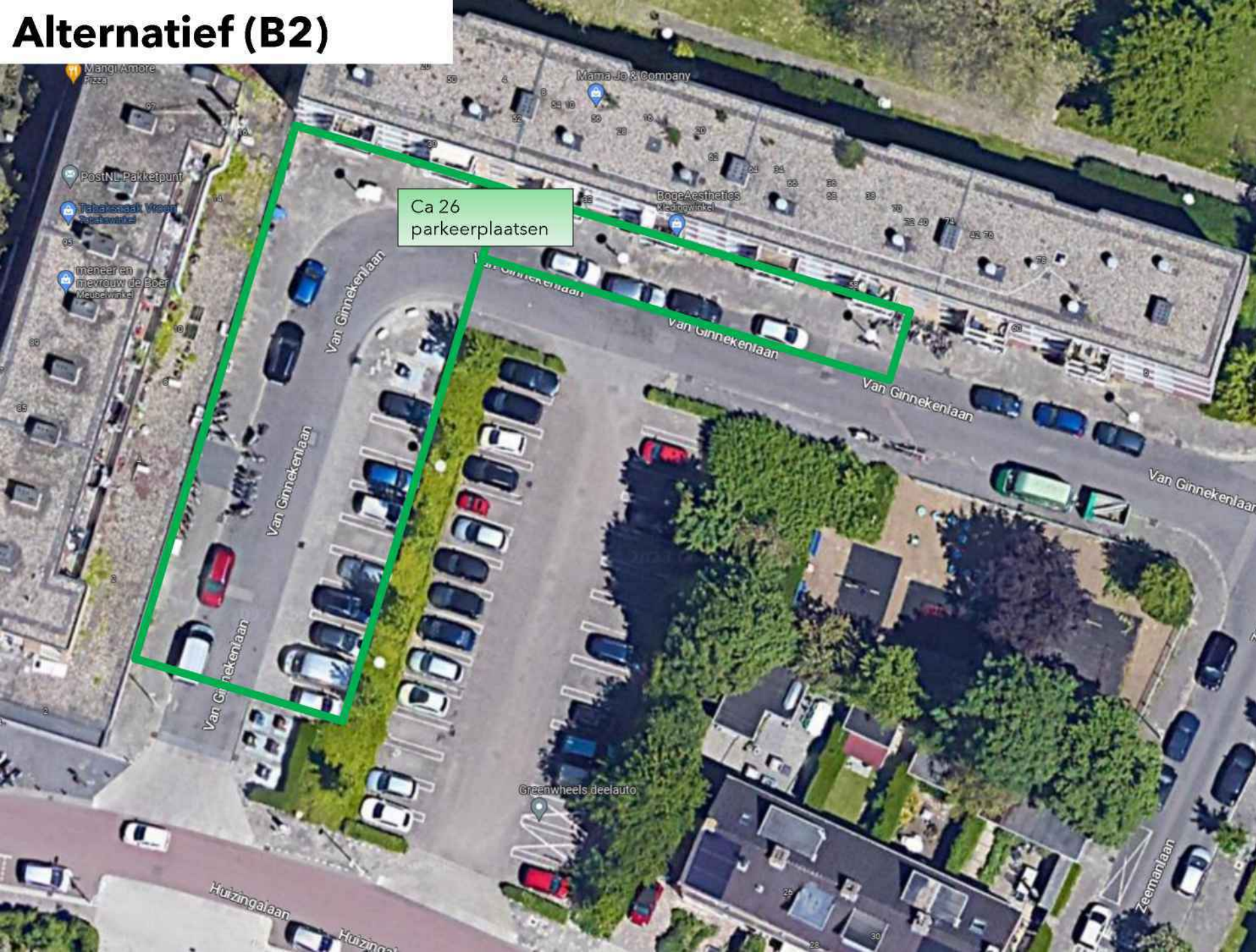
Alternatief (B1)



Alternatief scenario B1
(splitsing projectgebied)
26 parkeerplaatsen
Beschikbaar voor project.

Let op:
Of opheffen deel
v Ginnekenlaan
verkeerskundig mogelijk is
is niet onderzocht

Alternatief (B2)



Alternatief scenario B2
(splitsing projectgebied)
26 parkeerplaatsen
Beschikbaar voor project.

Let op:
Of opheffen deel
v Ginnekenlaan
verkeerskundig mogelijk is
is niet onderzocht

Alternatief



Alternatief scenario gebruikt **832 m²** voor bebouwing en logistiek.

43% voor bebouwing
57% voor verbetering

Geen

Aan parkeren gelieerde openbare ruimte waar buurtbewoners gezien daadwerkelijke situatie aanspraak op kunnen maken wordt nu voor commercie gebruikt

Alternatief



Alternatief scenario gebruikt **829 m2** voor bebouwing en logistiek.

43% voor bebouwing
57% voor verbetering

Geen
Aan parkeren gelieerde openbare ruimte waar buurtbewoners gezien daadwerkelijke situatie aanspraak op kunnen maken wordt nu voor commercie gebruikt

Alternatief



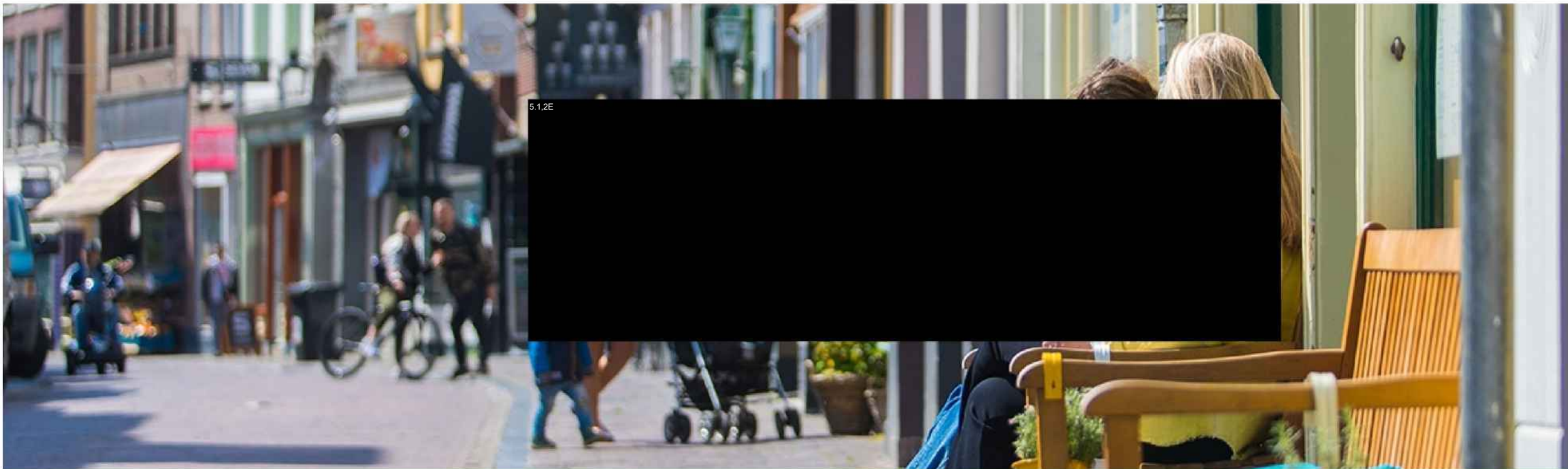
Alternatief scenario gebruikt **876 m2** voor bebouwing en logistiek.

46% voor bebouwing
54% voor verbetering

45 (ca 2.5%)
Aan parkeren gelieerde openbare ruimte waar buurtbewoners gezien daadwerkelijke situatie aanspraak op kunnen maken wordt nu voor commercie gebruikt

Herontwikkeling Jan van Galenstraat

Ronde tafel gesprek



16 maart 2023
Gemeente Utrecht

Planvorming tot nu toe



- 94 woningen waarvan 40 sociale huur en 33 middenhuur
 - 6 winkelunits (totaal 630 m² bvo)
 - Gezondheidscentrum (650 m² bvo)
 - Supermarkt (1.200 m² bvo / 1.000 m² wvo)
 - Ondergrondsparkeren 65 plekken
 - Vergroening openbare ruimte en dak supermarkt
 - Ingang parkeergarage en logistiek aan Huizingalaan
-
- Het intentiedocument gaat uit van een richtinggevend programma met circa 104 woningen, een supermarkt van 1.800 m² bvo, twee tot vijf dagwinkels, ondergrond parkeren een verbetering van de openbare ruimte. Een gezondheidscentrum was geen onderdeel van de planvorming.
 - Na participatie met de buurt is het programma aangepast. Er zijn echter nog steeds zorgen over de verkeerssituatie en de omvang en het type supermarkt.

Scenario's voor het vervolg



- **Scenario 1** : nieuw plan met wonen, diverse functies geen supermarkt
 - 1a inclusief parkeerterrein gemeente
 - 1b exclusief parkeerterrein gemeente
- **Scenario 2** : nieuw plan met alleen wonen
 - 2a inclusief parkeerterrein gemeente
 - 2b exclusief parkeerterrein gemeente
- **Scenario 3** : renovatie
- **Scenario 4** : aanpassing huidige plan met logistiek supermarkt aan Kardinaal de Jongweg
 - 4a supermarkt 1.000 m2 wvo
 - 4b supermarkt 850 m2 wvo
- **Scenario 5** : gedeeltelijke renovatie en sloop/nieuwbouw

Op basis van de huidige uitleg van de scenario's en criteria, is het voor ons niet mogelijk een score per scenario te maken vanuit de zorgen die in de buurt leven.

Daarom stellen wij vragen ter verduidelijking in deze presentatie.

Daarnaast analyseren we ook in aparte sheets (bijlage) de situatie rond parkeren en openbare ruimte.

Scenario 1a: nieuw plan met wonen, diverse functies, geen supermarkt (inclusief parkeerterrein gemeente)



Waar wordt het vuilophalen ingepast, zonder negatieve impact op de buurt?

- **Toekomst winkelstrip:** Onderzocht moet worden welke detailhandel en commerciële voorzieningen, al dan niet in combinatie met maatschappelijke functies (zoals een gezondheidscentrum), kunnen zorgen voor een aantrekkelijk en toekomstbestendig voorzieningencluster.
- Huidige winkeliers kunnen terugkeren: **onder welke voorwaarden? Hoe lang zijn winkels buiten gebruik? Tijdelijke voorziening elders?**
- **Businesscase:** De businesscase voor dit nieuwe plan is onzeker. Vanwege het ontbreken van een supermarkt, gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten bij een nieuw plan zullen er vrije sector huur woningen aan het plan moeten worden toegevoegd. **Hoeveel extra woningen?**
- Huidige huurders kunnen terugkeren. **onder welke voorwaarden? Huurprijs, aantal kamers etc Tijdelijke verhuizen, periode?**
- **Omvang gebouw:** Bij toevoeging van woonprogramma moet het extra volume stedenbouwkundig in de hoogte worden ingepast om voldoende ruimte te houden voor vergroening en klimaatadaptie. **Onduidelijk. Hoe groot wordt het gebouw dan? Inclusief gehele parkeerterrein ??**
- **Hoe wordt bevoorrading van de winkels / voorzieningen geregeld?**
- **Parkeren:** Om een negatieve impact op de kwaliteit van de leefomgeving te voorkomen is behoud van een gebouwde parkeeroplossing gewenst. **Waar komt de inrit? Hoe wordt de verkeersveiligheid geborgd?**
- **Openbare ruimte:** Er is een kwaliteitsimpuls mogelijk omdat het parkeerterrein onderdeel is van het plangebied. **Er gaat veel openbare ruimte verloren aan gebouw. Wat is de ruimte voor vergroening in dit scenario? Eerder is aangetoond dat er geen ruimte is voor extra groen tov de huidige situatie als het gebouw net zo groot blijft als in het huidige plan. Dit is onderbouwd in slide 20 van bijlage 'Parkeren en openbare ruimte'**
- **Planning:** Dit scenario vraagt meer tijd vanwege het nieuw ontwerpend onderzoek, onderzoek met betrekking tot het alternatief programma, aanpassing van het SPvE en een verlengde participatie. De extra doorlooptijd is naar verwachting een jaar. Hierna is naar verwachting nog een half jaar nodig om het SPvE vrij te geven en vast te stellen en vervolgens de planologische procedure te doorlopen. **Graag concreter. Wanneer start uitvoering? Hoe lang duurt uitvoering? procedure bestemmingsplan meenemen?**

Scenario 1b: nieuw plan met wonen, diverse functies, geen supermarkt (exclusief parkeerterrein gemeente- binnen beheersverordening)



- **Toekomst winkelstrip:** Als er geen 'dagelijkse trekker', c.q. een supermarkt onderdeel gaat worden van de winkelstrip, dan is de kans klein dat deze toekomsbestendig gemaakt kan worden.
- Huidige winkeliers kunnen terugkeren (wel marktconforme huren). **Hoe lang zijn winkels buiten gebruik? Tijdelijke voorziening elders?**
- Geen gezondheidscentrum overige (**maatschappelijke**) voorzieningen
- **Businesscase:** De businesscase voor dit nieuwe plan is onzeker. Vanwege het geringe volume, gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten bij een nieuw plan is een betaalbaar woonprogramma met sociale huur niet mogelijk.
- Huidige bewoners kunnen niet/zeer moeilijk terugkeren.
- **Omvang gebouw:** Blijft gelijk t.o.v. huidige omvang.
- **Parkeren:** Het programma en het beperkte plangebied scheppen niet de condities voor volledig ondergronds/half verdiept parkeren.
- **Openbare ruimte:** Er is geen kwaliteitsimpuls mogelijk omdat het parkeerterrein geen onderdeel is van het plangebied en nodig is om het parkeren op te lossen. **Geen aantasting openbare ruimte / groenvoorziening / open karakter in buurt. In dit scenario kan toch extra vergroening gerealiseerd worden?**
- **Planning:** De extra doorlooptijd voor het maken van een nieuw ontwerp en het participatieproces is naar verwachting een jaar. **Graag concreter. Wanneer start uitvoering? Hoe lang duurt uitvoering? procedure bestemmingsplan meenemen?**

Scenario 2a: nieuw plan met alleen wonen (inclusief parkeerterrein gemeente)



Gevolgen

- **Toekomst winkelstrip:** Gezien de werkgelegenheidsopgave in de RSU 2040 moet elders in de wijk 820 m2 detailhandel worden gecompenseerd om het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid in de wijk op peil te houden. Omdat hiervoor momenteel geen plekken zijn zal dit scenario waarschijnlijk betekenen dat plekken voor werkgelegenheid verloren gaan en dat er geen ruimte is om de huidige winkeliers in de wijk te herhuisvesten.
- Huidige winkeliers kunnen niet terugkeren.
- Geen ~~gezondheidscentrum~~ **overige (maatschappelijke) voorzieningen**
- **Businesscase:** De businesscase voor dit nieuwe plan is onzeker. Vanwege het ontbreken van een supermarkt, gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten bij een nieuw plan zullen er vrije sector huur woningen aan het plan moeten worden toegevoegd. **Hoeveel extra woningen?**
- Huidige bewoners kunnen terugkeren. **onder welke voorwaarden? Huurprijs, aantal kamers etc Tijdelijke verhuizen, periode?**
- **Omvang gebouw:** Bij toevoeging van woonprogramma moet het extra volume stedenbouwkundig in de hoogte worden ingepast om voldoende ruimte te houden voor vergroening en klimaatadaptie in de openbare ruimte van het plangebied.
- **Parkeren:** Om een negatieve impact op de kwaliteit van de leefomgeving te voorkomen is behoud van een bebouwde parkeeroplossing gewenst. **Waar komt de inrit? Hoe wordt de verkeersveiligheid geborgd?**
- **Openbare ruimte:** Er is een kwaliteitsimpuls mogelijk omdat het parkeerterrein onderdeel is van het plangebied. **Er gaat veel openbare ruimte verloren aan gebouw. Wat is de ruimte voor vergroening in dit scenario? Eerder is aangetoond dat er geen ruimte is voor extra groen tov de huidige situatie als het gebouw net zo groot blijft als in het huidige plan. Dit is onderbouwd in slide 20 van bijlage 'Parkeren en openbare ruimte'**
- **Planning:** Dit scenario vraagt meer tijd vanwege het nieuw ontwerpend onderzoek, onderzoek met betrekking tot het alternatief programma, aanpassing van het SPvE en een verlengde participatie. De extra doorlooptijd is naar verwachting een jaar. Hierna is naar verwachting nog een half jaar nodig om het SPvE vrij te geven en vast te stellen en vervolgens de planologische procedure te doorlopen. **Graag concreter. Wanneer start uitvoering? Hoe lang duurt uitvoering? procedure bestemmingsplan meenemen?**

Waar wordt het vuilophalen ingepast, zonder negatieve impact op de buurt?

Scenario 2b: nieuw plan met alleen wonen (exclusief parkeerterrein gemeente)



Gevolgen

- **Toekomst winkelstrip:** Gezien de werkgelegenheidsopgave in de RSU 2040 moet elders in de wijk 820 m2 detailhandel worden gecompenseerd om het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid in de wijk op peil te houden. Omdat hiervoor momenteel geen plekken zijn zal dit scenario waarschijnlijk betekenen dat plekken voor werkgelegenheid verloren gaan en dat er geen ruimte is om de huidige winkeliers in de wijk te herhuisvesten.
- Huidige winkeliers kunnen niet terugkeren.
- Geen gezondheidscentrum **overige (maatschappelijke) voorzieningen**
- **Businesscase:** De businesscase voor dit nieuwe plan is onzeker. Vanwege het geringe volume, gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten bij een nieuw plan zullen extra bouwlagen moeten worden toegevoegd en is een betaalbaar woonprogramma met sociale huur niet mogelijk. **Hoeveel extra woningen? Hoeveel extra bouwlagen? (zicht bewoners Nieuw-Bleijenburg)**
- Huidige bewoners kunnen niet/zeer moeilijk terugkeren.
- **Omvang gebouw:** Neemt toe t.o.v. huidige omvang.
- **Parkeren:** Het programma en het beperkte plangebied scheppen niet de condities voor volledig ondergronds/half verdiept parkeren.
- **Openbare ruimte:** Er is geen kwaliteitsimpuls mogelijk omdat het parkeerterrein geen onderdeel is van het plangebied en nodig is om het parkeren op te lossen. **Geen aantasting openbare ruimte / groenvoorziening / open karakter in buurt. In dit scenario kan toch extra vergroening gerealiseerd worden?**
- **Planning:** De extra doorlooptijd is naar verwachting een jaar. Hierna is naar verwachting nog een half jaar nodig om het SPvE vrij te geven en vast te stellen. Vervolgens moet de planologische procedure worden doorlopen. **Graag concreter. Wanneer start uitvoering? Hoe lang duurt uitvoering? procedure bestemmingsplan meenemen?**

Scenario 3: renoveren (exclusief parkeerterrein gemeente)



Gevolgen

- **Toekomst winkelstrip:** Waarschijnlijk blijft de winkelstrip weinig aantrekkelijk en zal er veel verloop zijn en een grote kans op leegstand van winkelunits.
- Winkeliers kunnen terugkeren (wel marktconforme huren). **Kunnen winkels tijdens renovatie open blijven ? Zo niet, hoe lang moeten de winkels dicht? Tijdelijke voorziening elders?**
- Geen ~~gezondheidscentrum~~ **overige (maatschappelijke) voorzieningen**
- **Businesscase:** De businesscase voor dit nieuwe plan is onzeker. Vanwege het geringe volume, gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten zullen bij een nieuw plan de woningen bij wederverhuur uit het sociale huur segment verdwijnen. Vanwege de grootte van de woningen, de locatie en kwalitatieve verbetering kunnen de woningen op basis van het puntensysteem voor een hoger huurtarief worden aangeboden. Omdat de woningen particulier bezit zijn heeft de gemeente hier geen sturingsmiddelen. **Voorbeeld Zeemanlaan ?**
- Huidige bewoners kunnen niet/zeer moeilijk terugkeren (hogere huren na renovatie). **Waarom niet? Voorbeeld renovatie Zeemanlaan ?**
- Huidige bewoners die wel kunnen/willen terugkeren kunnen tijdens het renoveren blijven wonen.
- **Omvang gebouw:** Blijft gelijk aan huidige omvang.
- **Parkeren:** Het programma en het beperkte plangebied scheppen niet de condities voor volledig ondergronds/half verdiept parkeren.
- **Openbare ruimte:** Er is geen kwaliteitsimpuls mogelijk omdat het parkeerterrein geen onderdeel is van het plangebied en nodig is om het parkeren op te lossen. **Geen aantasting openbare ruimte / groenvoorziening / open karakter in buurt. In dit scenario kan toch extra vergroening gerealiseerd worden?**
- **Planning:** Voor de uitwerking van het renovatieplan zal naar verwachting een jaar nodig zijn. Voor de uitvoering zal naar verwachting ook een jaar nodig zijn. **Graag concreter. Wanneer start uitvoering? Hoe lang duurt uitvoering?**

Scenario 4a: aangepast plan met logistiek supermarkt van 1.000 wvo aan Kardinaal de Jongweg



Waarom wordt bij 4a niet 'mandjes'supermarkt genoemd? Dat is toch het uitgangspunt zoals aangegeven door de wethouder?

- **Toekomst winkelstrip:** Onderdeel van de retailhoofdstructuur.
- Winkeliers kunnen terugkeren (wel marktconforme huren). **Hoe lang zijn winkels buiten gebruik? Tijdelijke voorziening elders?**
- **Hoe groot is de ruimte voor overige (maatschappelijke voorzieningen ? Gezondheidscentrum,**
- **Businesscase:** De businesscase voor dit nieuwe plan staat onder druk vanwege de gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten vanwege de aanpassingen. Een sluitende businesscase lijkt nog steeds haalbaar.
- Huidige bewoners kunnen terugkeren. **onder welke voorwaarden? Huurprijs, aantal kamers etc Tijdelijke verhuizen, periode?**
- **Omvang gebouw:** Omvang t.o.v. huidige plan verandert niet.

Parkeren: Ondergronds parkeren mogelijk. **Waar komt de inrit ? KdJ-weg? Hoe wordt de verkeersveiligheid geborgd?**

Wij gaan ervan uit dat de parkeerplekken alleen voor bewoners zijn, klopt dat?
Een 'mandjes'supermarkt biedt geen parkeergelegenheid voor auto's, klopt dat?

- **Openbare ruimte:** De groenstrook aan de Kardinaal de Jongweg wordt aangetast. Er zullen vier bomen moeten worden verwijderd i.v.m. het opschuiven van de bushalte. **Is het mogelijk de bushalte te laten vervallen? Ca 250 meter terug is ook een halte.** Er gaat veel openbare ruimte verloren aan gebouw. **Wat is de ruimte voor vergroening in dit scenario? Eerder is aangetoond dat er geen ruimte is voor extra groen tov de huidige situatie als het gebouw net zo groot blijft als in het huidige plan. Dit is onderbouwd in slide 20 van bijlage 'Parkeren en openbare ruimte'**
- **Planning:** Het aanpassen van het ontwerp en het SPvE en het extra participatieproces duren naar verwachting een half jaar extra. Hierna is naar verwachting nog een half jaar nodig om het SPvE vrij te geven en vast te stellen en vervolgens de planologische procedure te doorlopen. **Graag concreter. Wanneer start uitvoering? Hoe lang duurt uitvoering? procedure bestemmingsplan meenemen.**

Waar wordt het vuilophalen ingepast, zonder negatieve impact op de buurt?

Scenario 4b: aangepast plan met logistiek supermarkt van 850 m2 wvo aan Kardinaal de Jongweg. Inzet op 'mandjessupermarkt'



Waar wordt het vuilophalen ingepast, zonder negatieve impact op de buurt?

- Waar is 850 m2 wvo op gebaseerd? Is dit een minimum?

Volgens albert heijn is een 'mandjessupermarkt' van ca 650 m2 WVO zeer rendabel op deze locatie.

Vergelijkbaar met AH De Biltstraat. Deze omvang van supermarkt fungeert prima als publiekstrekker voor de andere winkels, omdat een kleinere supermarkt complementair is. Een grotere supermarkt heeft een groot aanbod en 'pikt' daardoor klanten bij de kleinere winkels.

- **Toekomst winkelstrip:** Onderdeel van de retailhoofdstructuur maar economisch met meer onzekerheid omgeven.
- Winkeliers kunnen terugkeren (wel marktconforme huren). **Hoe lang zijn winkels buiten gebruik? Tijdelijke voorziening elders?**
- **Ruimte voor overige (maatschappelijke voorzieningen)** ~~Gezondheidscentrum~~
- **Businesscase:** De businesscase voor dit nieuwe plan staat onder druk vanwege de gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten vanwege de aanpassingen. Een sluitende businesscase lijkt nog steeds haalbaar.
- Huidige bewoners kunnen terugkeren. **onder welke voorwaarden?** **Huurprijs, aantal kamers etc** **Tijdelijk verhuizen, periode?**
- **Omvang gebouw:** Omvang t.o.v. huidige plan gelijk (vanwege benodigd aantal parkeerplekken en omdat de parkeerbak de fundering vormt van het gebouw). **Kijk naar mogelijkheid omvang gebouw kleiner te maken (o.a. kleinere supermarkt) zodat meer openbare ruimte (groene vak) blijft.** **Open-groen- karakter, alzijdig gebouw zonder 'blinde' muur. Belangrijk punt voor de buurt.**

Wij gaan ervan uit dat de parkeerplekken alleen voor bewoners zijn, klopt dat?
Een 'mandjes'supermarkt biedt geen parkeergelegenheid voor auto's, klopt dat?

Parkeren: Ondergronds parkeren mogelijk. **Waar komt de inrit ? KdJ-weg? Hoe wordt de verkeersveiligheid geborgd?**

- **Openbare ruimte:** De groenstrook aan de Kardinaal de Jongweg wordt aangetast. Er zullen vier bomen moeten worden verwijderd i.v.m. het opschuiven van de bushalte. **Is het mogelijk de bushalte te laten vervallen?** **Ca 250 meter terug is ook een halte** **Er gaat veel openbare ruimte verloren aan gebouw. Wat is de ruimte voor vergroening in dit scenario?**
- **Planning:** Het aanpassen van het ontwerp en het SPvE en het extra participatieproces duren naar verwachting een half jaar extra. Hierna is naar verwachting nog een half jaar nodig om het SPvE vrij te geven en vast te stellen en vervolgens de planologische procedure te doorlopen. **Graag concreter. Wanneer start uitvoering? Hoe lang duurt uitvoering? procedure bestemmingsplan meenemen?**

Scenario 5: Gedeeltelijke renovatie / sloop-nieuwbouw: sloop/nieuwbouw woon-/winkelblok Jan van Galenstraat en renovatie woonblok Van Ginnekenlaan (binnen beheersverordening), geen supermarkt



Gevolgen:

- **Toekomst winkelstrip:** Waarschijnlijk blijft de winkelstrip weinig aantrekkelijk en zal er veel verloop zijn en een grote kans op leegstand van winkelunits.
- Winkeliers kunnen terugkeren (wel marktconforme huren).
- Geen ~~gezondheidscentrum~~ **overige (maatschappelijke) voorzieningen**
- **Businesscase:** De businesscase voor dit nieuwe plan is onzeker. Vanwege het geringe volume, gestegen bouwkosten, de reeds gemaakte plankosten (ca. een half miljoen euro aan kosten gemeentelijk apparaat, architect en communicatieadvies) en de extra plankosten zullen bij een nieuw plan de woningen bij wederverhuur uit het sociale huur segment verdwijnen. Vanwege de grootte van de woningen, de locatie en kwalitatieve verbetering kunnen de woningen op basis van het puntensysteem voor een hoger huurtarief worden aangeboden. Omdat de woningen particulier bezit zijn heeft de gemeente hier geen sturingsmiddelen.
- Huidige bewoners kunnen niet/zeer moeilijk terugkeren (hogere huren na renovatie). **Waarom niet? Voorbeeld renovatie Zeemanlaan ?**
- Huidige bewoners die wel kunnen/willen terugkeren kunnen tijdens het renoveren blijven wonen.
- **Omvang gebouw:** Blijft gelijk aan huidige omvang. Door renovatie en sloop/nieuwbouw op elkaar af te stemmen kan (tijdelijke) woonruimte in het complex zelf worden aangeboden aan huidige bewoners die willen blijven in het complex.
- **Parkeren:** Het programma en het beperkte plangebied scheppen niet de condities voor volledig ondergronds/half verdiept parkeren.
- **Openbare ruimte:** Er is geen kwaliteitsimpuls mogelijk omdat het parkeerterrein geen onderdeel is van het plangebied en nodig is om het parkeren op te lossen. **Geen aantasting openbare ruimte / groenvoorziening / open karakter in buurt. In dit scenario kan toch extra vergroening gerealiseerd worden?**
- **Planning:** Voor de uitwerking van het renovatieplan zal naar verwachting een jaar nodig zijn. Voor de uitvoering van de renovatie zal naar verwachting een jaar nodig zijn. De extra doorlooptijd voor de sloop/nieuwbouw is naar verwachting een jaar. Dit kan gelijktijdig met het maken van het renovatieplan. **Graag concreter. Wanneer start uitvoering? Hoe lang duurt uitvoering?**

Overzicht – score belangen betrokkenen

	Nieuw plan: wonen en diverse functies, geen supermarkt		Nieuw plan met alleen wonen		Renoveren	Huidige plan aanpassen		Gedeeltelijke renovatie en sloop / nieuwbouw
Aspect	1a Gehele plangebied	1b Beperkt plangebied	2a Gehele plangebied	2b Beperkt plangebied	3	4a aanpassen logistiek	4b aanpassen logistiek en omvang supermarkt	5 Sloop/nieuwbouw JvG-straat Renovatie Van Ginnekenlaan
Snelheid (extra tijd)	Jaar Bestemmingsplan	Jaar	Jaar Bestemmingsplan	Jaar Bestemming	jaar	half jaar Bestemmingsplan	half jaar Bestemmingsplan	jaar
Winkels terugkeer	+	+	-	-	+	+	+	+
Sociale huur	+	-	+	-	-??	+	+	-??
Geen tijdelijke verhuizing	-	-	-	-	+	-	-	+
Verkeersveiligheid Voor alle scenario's zelfde score?	+	+	+	+	+	+	+	+
Vergroening / openbare ruimte	+??	-??	+??	-??	-??	-??	-??	-??
Duurzaam gebouw: wat verstaan we hieronder?	+	+	+	+	-/-	+	+	+/-
Businesscase Onderscheid?	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+	+/-

Suggesties: - Eerst beoordelingscriteria per aspect duidelijk maken: objectief en meetbaar
 - Scores gezamenlijk invullen en/of per stakeholder

Overzicht – voorkeursscenario

	Nieuw plan zonder supermarkt		Nieuw plan met alleen wonen		Renoveren	Huidige plan met supermarkt aanpassen		Gedeeltelijke renovatie en sloop / nieuwbouw
	1a Gehele plangebied	1b Beperkt plangebied	2a Gehele plangebied	2b Beperkt plangebied	3	4a aanpassen logistiek	4b aanpassen logistiek en kleinere omvang supermarkt	5 Sloop/nieuwbouw JvG-straat Renovatie Van Ginnekenlaan
Winkeliers								
Huurders								
Buurt								
Initiatiefnemer								
Gemeente								

From: "5.1.2E"
Sent: Wed, 15 Mar 2023 17:50:56 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@5.1.2E>; "5.1.2E@gmail.com" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E@live.nl" <5.1.2E@live.nl>; "5.1.2E@hotmail.com" <5.1.2E@hotmail.com>; "info@tweewielersvanmeerten.nl" <info@tweewielersvanmeerten.nl>; "info@dekorenschoofutrecht.nl" <info@dekorenschoofutrecht.nl>; "5.1.2E@hotmail.com" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E@xs4all.nl" <5.1.2E@xs4all.nl>; "5.1.2E@gmail.com" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E@gmail.com" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E@hotmail.com" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E@hotmail.com" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E@hotmail.com" <5.1.2E@hotmail.com>; "nieuwbouw@ezelsdijk.nl" <nieuwbouw@ezelsdijk.nl>; "5.1.2E@xs4all.nl" <5.1.2E@xs4all.nl>; "5.1.2E@rivm.nl" <5.1.2E@rivm.nl>; "5.1.2E Kerckebosch Groep" <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; Eerenberg, Eelco" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "nieuwbouw@ezelsdijk.nl" <nieuwbouw@ezelsdijk.nl>
Subject: RE: Voorbereiding 2e rond de tafelgesprek 16 maart 2023

Beste 5.1.2E

Dank voor de informatie en onderstaande mail met toelichting.

Jullie voorstel om de powerpoint met jullie vragen, opmerkingen en verduidelijkingen te gebruiken voor het gesprek is wat mij betreft prima.

Of we, gezien de tijd en het doel van de bijeenkomst, aan alle vragen en opmerkingen toe komen moeten we morgen maar even bekijken. Mocht dit niet lukken dan zullen we aan het eind van de bijeenkomst wat tijd inruimen om te bespreken of we toch tot een gezamenlijk gedragen scenario kunnen komen of dat de wethouder een voorstel aan de raad gaat voorleggen.

We zien en spreken elkaar morgen. Tot dan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@5.1.2E.com>

Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 22:21

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E@gmail.com; 5.1.2E@live.nl; 5.1.2E@hotmail.com; info@tweewielersvanmeerten.nl; info@dekorenschoofutrecht.nl; 5.1.2E@hotmail.com; 5.1.2E@xs4all.nl; 5.1.2E@gmail.com; 5.1.2E@gmail.com; 5.1.2E@hotmail.com; 5.1.2E@hotmail.com; nieuwbouw@ezelsdijk.nl; 5.1.2E@xs4all.nl; 5.1.2E@rivm.nl; 5.1.2E Kerckebosch Groep <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; Eerenberg, Eelco <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: nieuwbouw@ezelsdijk.nl

Onderwerp: Voorbereiding 2e rond de tafelgesprek 16 maart 2023

Beste 5.1.2E beste allen,

Dank voor de aangepaste powerpoint-presentatie ter voorbereiding op het 2^e rond de tafel gesprek op 16 maart.

Wij constateren dat de scenario's te globaal zijn beschreven, zodat de beoordeling van de scenario's op de criteria voor ons, en naar we aannemen ook niet voor anderen, niet mogelijk is. Daarom hebben wij vragen en suggesties ter verduidelijking geformuleerd bij de verschillende scenario's en de scoretabel.

Dit hebben wij verwerkt in de powerpoint-presentatie met **rode tekst**. Daarnaast hebben we bij elk scenario een plaatje bijgevoegd, zodat alle betrokkenen hetzelfde beeld hebben/krijgen bij de scenario's tijdens het 2^e gesprek.

Ons voorstel is om aan de hand van deze presentatie inclusief onze aanvullingen (zie bijlage) tijdens het gesprek de scenario's te verduidelijken.

Wij nemen aan dat dit akkoord is. Zo niet, dan graag even contact hierover.

NB Als werkgroep van de buurtvereniging hebben we getracht ook vragen voor de huurders en winkeliers in het document te verwerken. Helaas hebben we geen tijd gehad dit met hen te bespreken. In het overleg donderdag zal blijken of we een goede inschatting hebben gemaakt.

Als aanvulling op onze vragen hebben wij nogmaals de resultaten van de wijk-enquete (2021) toegevoegd.

Wij zouden het op prijs stellen als de gemeente en ontwikkelaar deze nogmaals tot zich neemt. Voor de wethouder is dit wellicht nieuwe informatie die kan helpen om tot een scenario te komen die het meest recht doet aan de belangen en wensen van de bewoners van de Ezelsdijkbuurt.

Voor de volledigheid willen wij ook nogmaals aandacht vragen voor onze bezwaren op het huidige plan, zie

<https://www.ezelsdijk.nl/wordpress/wp-content/kranten/nieuws/20221118%20Presentatie%20werkgroep%2018nov2022.pdf>

Namens de werkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk,

Tot donderdag !

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 6 maart 2023 16:23

Aan: 5.1.2E@gmail.com; 5.1.2E@live.nl; 5.1.2E@hotmail.com; info@tweewielersvanmeerten.nl; info@dekorenschoofutrecht.nl; 5.1.2E@hotmail.com; 5.1.2E@xs4all.nl; 5.1.2E@gmail.com; 5.1.2E@gmail.com; 5.1.2E, 1.2E@hotmail.com; nieuwbouw@ezelsdijk.nl; 5.1.2E@xs4all.nl; 5.1.2E@5.1.2E; 5.1.2E <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: stukken voor het tweede ronde tafel gesprek

Geachte heer, mevrouw,

Zoals aangegeven in de uitnodiging voor het tweede gezamenlijk ronde-tafel-gesprek dat op 16-3-2023 gepland staat, stuur ik u hierbij de aangepaste powerpoint presentatie ter voorbereiding van het gesprek.

De PowerPoint presentatie is een update van de versie die tijdens het eerste gesprek is gebruikt. In deze versie zijn uw opmerkingen verwerkt. Er zijn twee scenario's toegevoegd; een variant op het scenario om de omvang van de supermarkt te minimaliseren (scenario 4b) en gedeeltelijk renoveren-sloop/nieuwbouw (scenario 5), het scenario dat ingebracht is door de omwonenden en de huidige huurders. Ook is er een tabel ten behoeve van de weging van de belangen van de deelnemers toegevoegd. De invulling van de weging is een hulpmiddel bij het voeren van het gesprek, om tot een gedeeld scenario te kunnen komen. De Powerpoint en de uitkomst van het 2^e ronde tafelgesprek zullen input zijn voor de raadsbrief met scenario's, die in april 2023 door de raad besproken zal worden.

Als er dingen ontbreken in de presentatie dan verneem ik dat graag en zal deze dan aanpassen.

We raden u aan de presentatie ook te gebruiken om voorafgaand aan de bijeenkomst alvast onderling contact te zoeken om de scenario's en de plussen en minnen met elkaar te bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

[<image004.png>](#)

[<image005.png>](#)

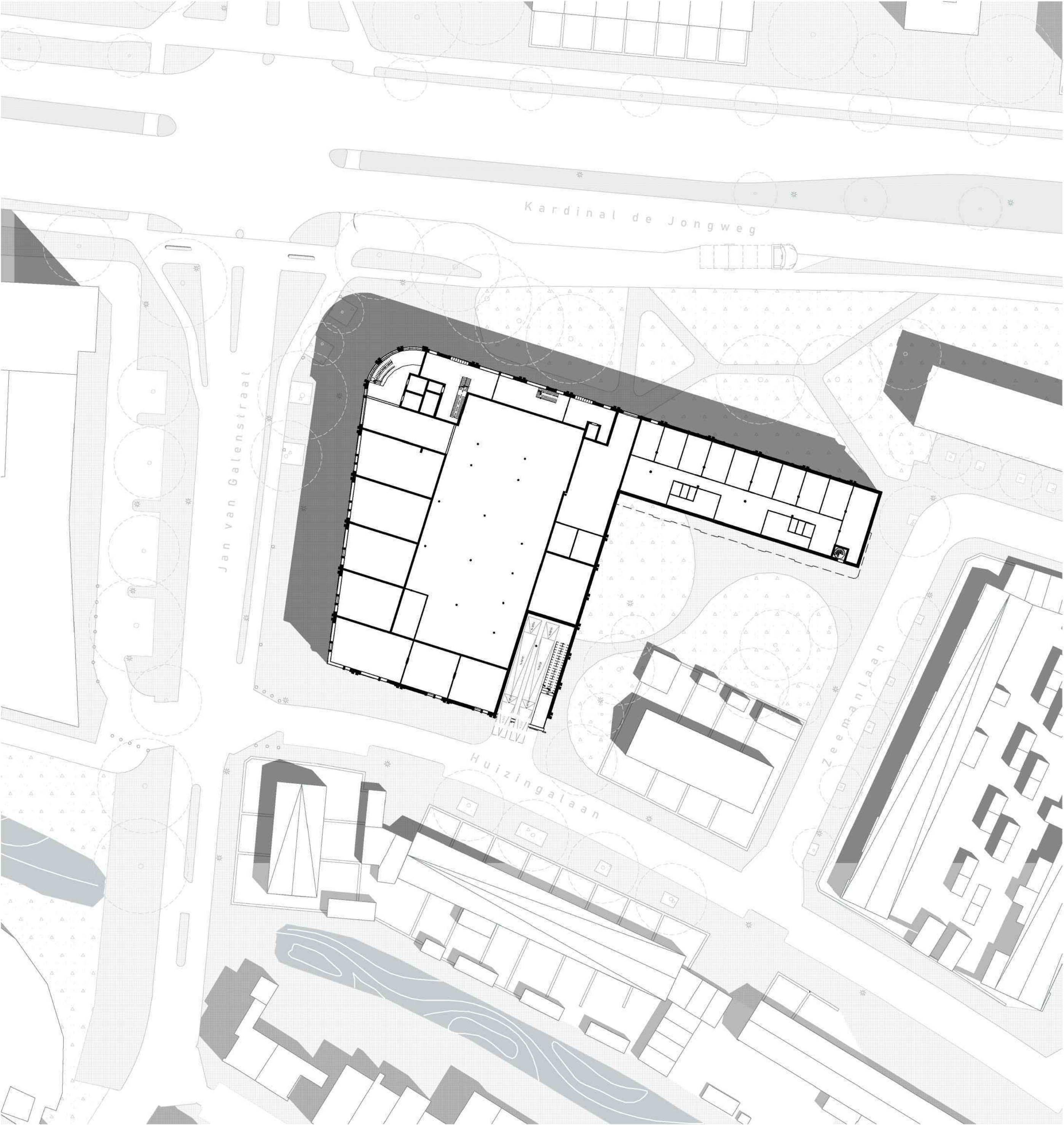
[<image006.png>](#)

[<image007.png>](#)

[<image008.png>](#)

<Werkgroep Voorbereiding 16 maart 2023 versie 3.pptx>

<Resultaten Enquete Buurtvereniging Ezelsdijk - Definitief rapport.pdf>



stand van zaken dd 15-3-2023
(gevels zijn work-in-progress)

tekening

Situatie
Maaiveld - nieuwe situatie

datum	gewijzigd	formaat	schaal
		A2	1:500

opdrachtgever	fase	status	nummer
Kerkebosch Groep B.V.	VO		000

project	projectnr
Herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht	006GIN

BLAUW
People driven architecture
Tweede Daalsedijk 6A
3551 EJ Utrecht NL



stand van zaken dd 15-3-2023
(gevels zijn work-in-progress)

tekening

Situatie

Dak

datum

gewijzigd

formaat

A2

schaal

1:500

opdrachtgever

Kerkebosch Groep B.V.

fase

VO

status

nummer

001

project

Herontwikkeling Jan van Galenstraat
Utrecht

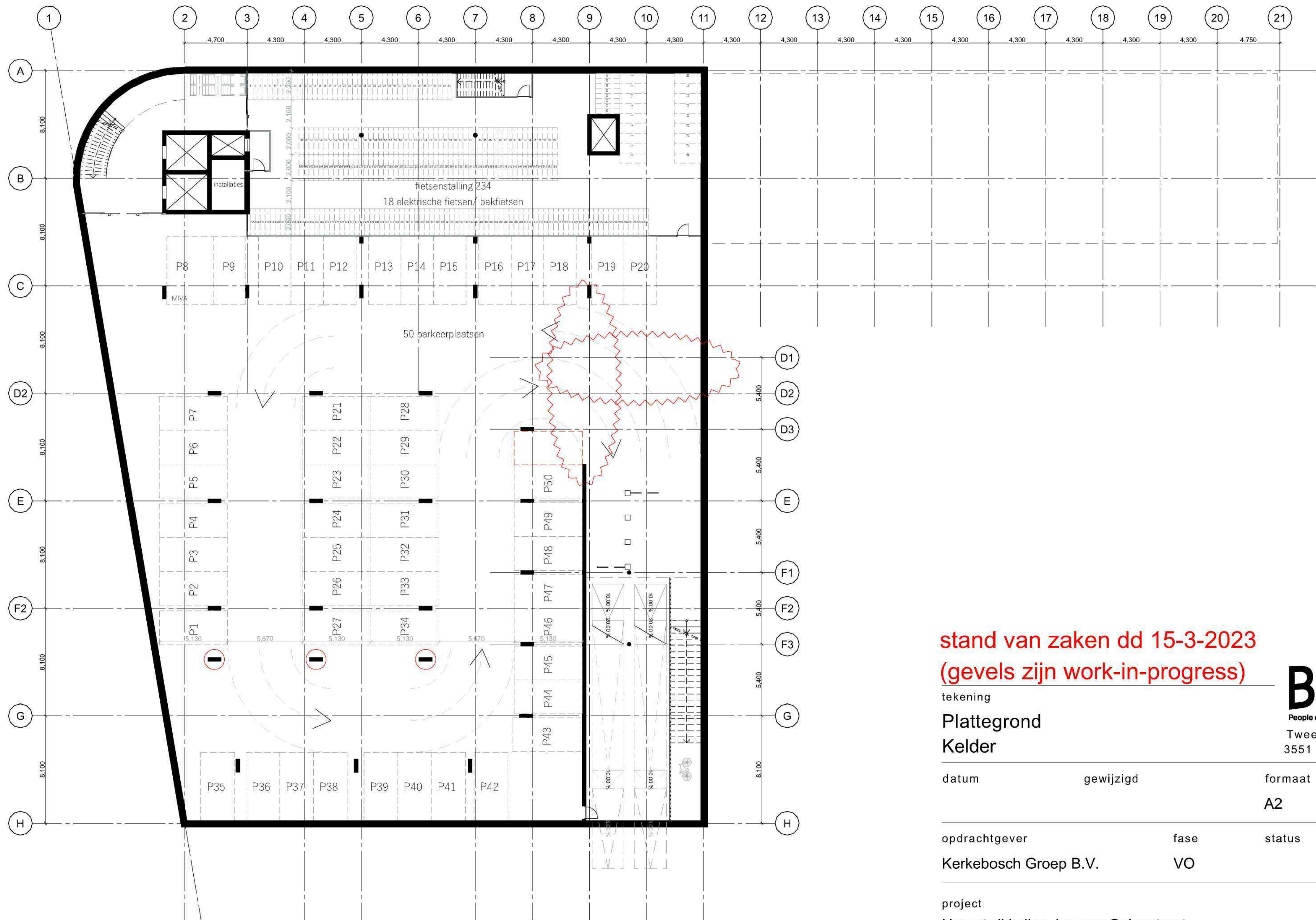
projectnr

006GIN

BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6A
3551 EJ Utrecht NL



stand van zaken dd 15-3-2023
(gevels zijn work-in-progress)

tekening

Plattegrond
Kelder

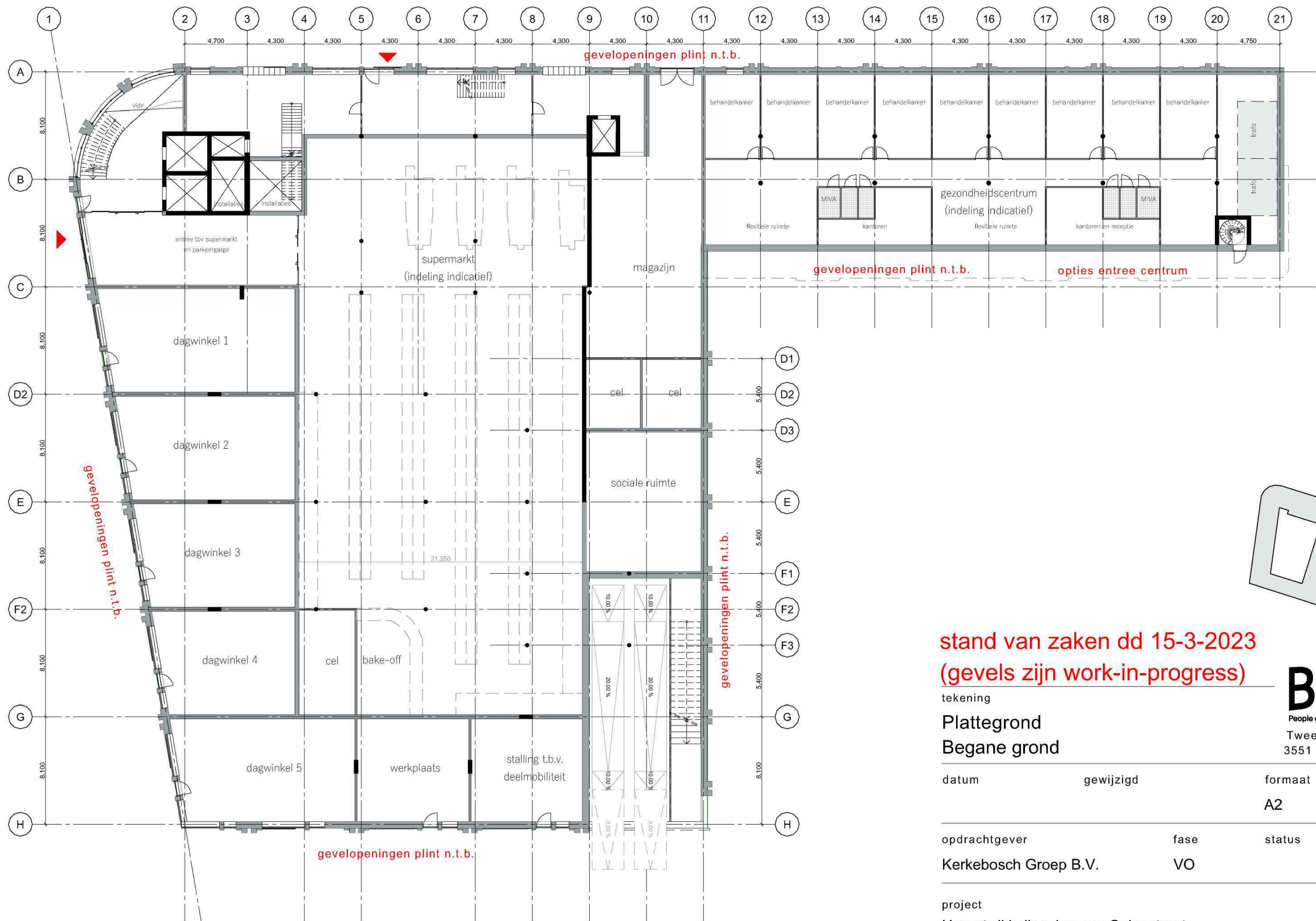
BLAUW
People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6A
3551 EJ Utrecht NL

datum	gewijzigd	formaat	schaal
		A2	1:200

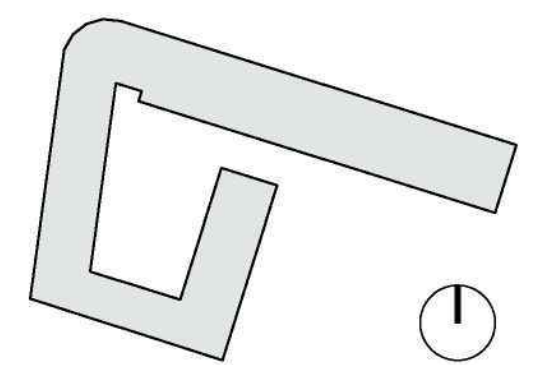
opdrachtgever	fase	status	nummer
Kerkebosch Groep B.V.	VO		10k

project	projectnr
Herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht	006GIN



stand van zaken dd 15-3-2023
(gevels zijn work-in-progress)

tekening
Plattegrond
Begane grond



BLAUW
People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6A
3551 EJ Utrecht NL

datum	gewijzigd	formaat	schaal
		A2	1 1:200
opdrachtgever	fase	status	nummer
Kerkebosch Groep B.V.	VO		100
project	projectnr		
Herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht	006GIN		



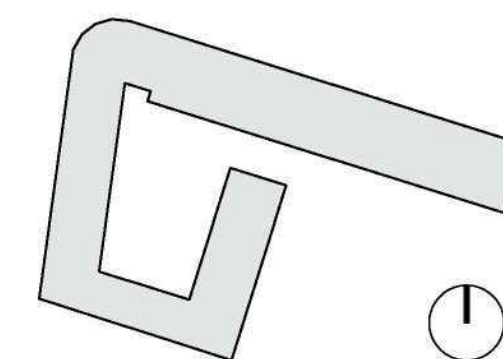
stand van zaken dd 15-3-2023
(gevels zijn work-in-progress)

tekening

Plattegrond
Eerste verdieping

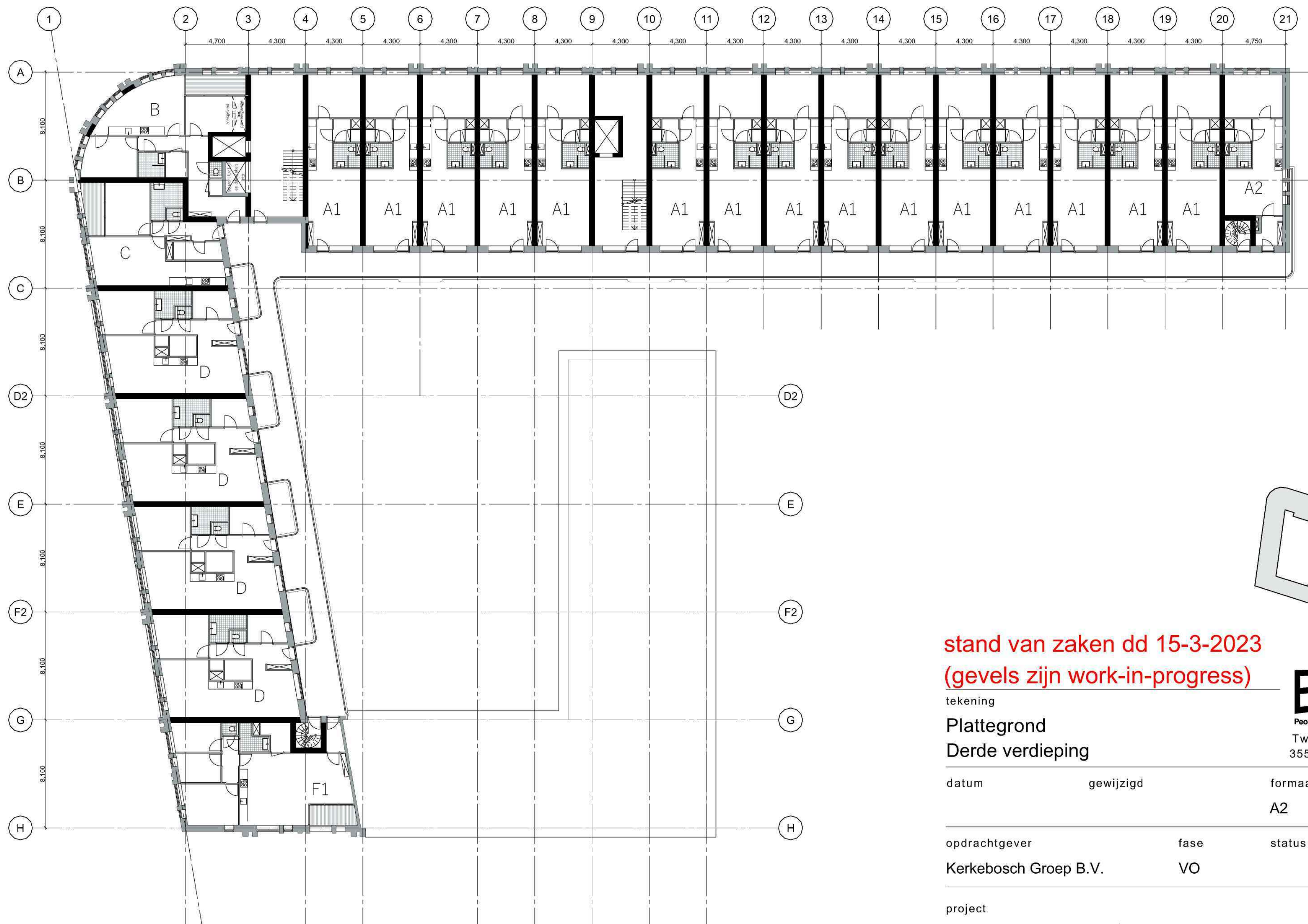
datum	gewijzigd	formaat	schaal
		A2	1 1:200
opdrachtgever	fase	status	nummer
Kerkebosch Groep B.V.	VO		101

project	projectnr
Herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht	006GIN



BLAUW
People driven architecture

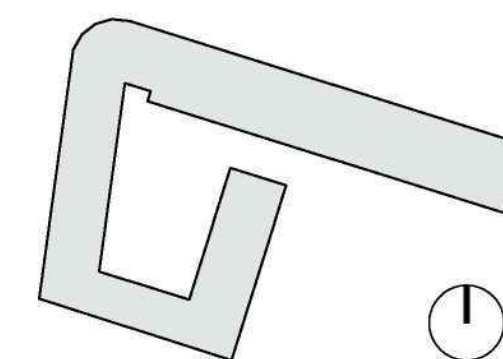
Tweede Daalsedijk 6A
3551 EJ Utrecht NL



stand van zaken dd 15-3-2023
(gevels zijn work-in-progress)

tekening

Plattegrond
Derde verdieping



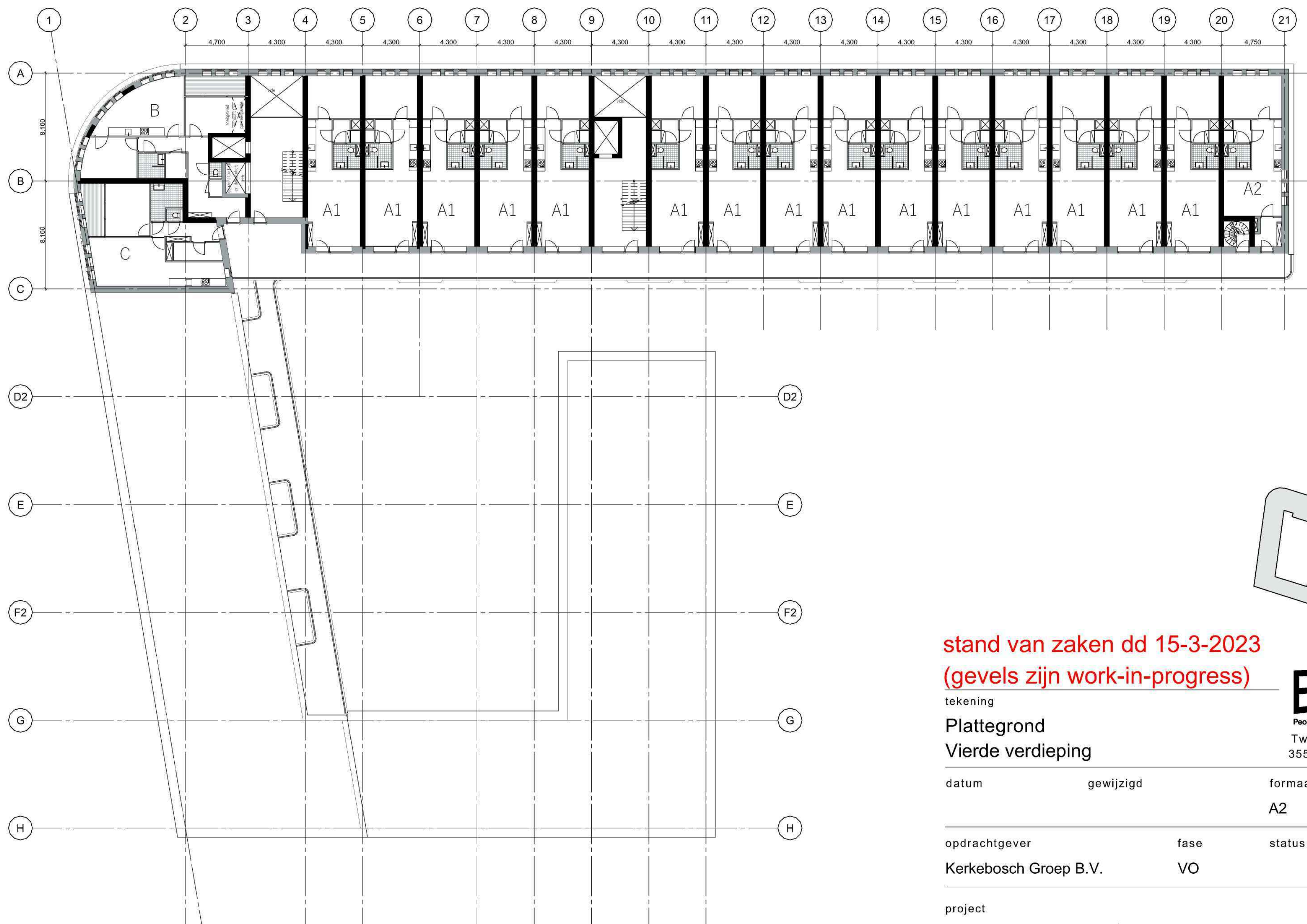
BLAUW
People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6A
3551 EJ Utrecht NL

datum	gewijzigd	formaat	schaal
		A2	1 1:200

opdrachtgever	fase	status	nummer
Kerkebosch Groep B.V.	VO		103

project	projectnr
Herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht	006GIN



stand van zaken dd 15-3-2023
(gevels zijn work-in-progress)

tekening

Plattegrond

Vierde verdieping

BLAUW

People driven architecture

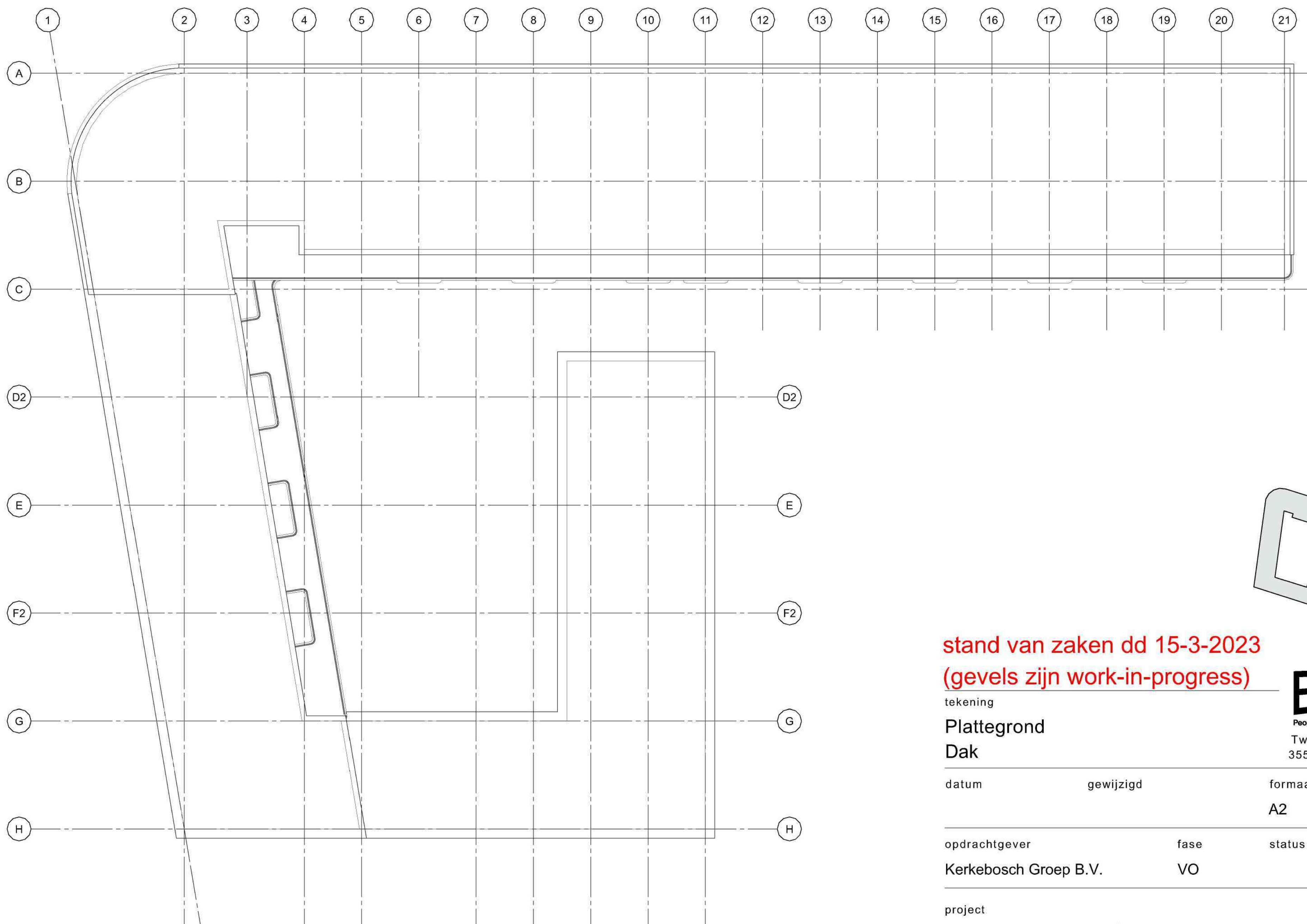
Tweede Daalsedijk 6A

3551 EJ Utrecht NL

datum	gewijzigd	formaat	schaal
		A2	1 1:200

opdrachtgever	fase	status	nummer
Kerkebosch Groep B.V.	VO		104

project	projectnr
Herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht	006GIN



stand van zaken dd 15-3-2023
(gevels zijn work-in-progress)

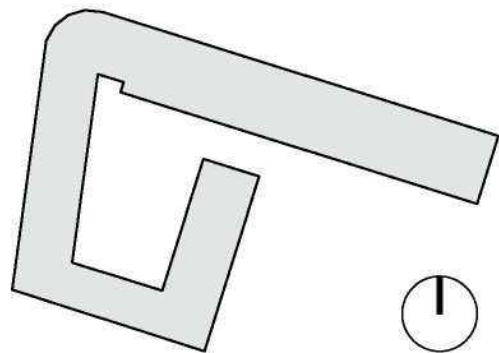
tekening

Plattegrond
Dak

datum	gewijzigd	formaat	schaal
		A2	1 1:200

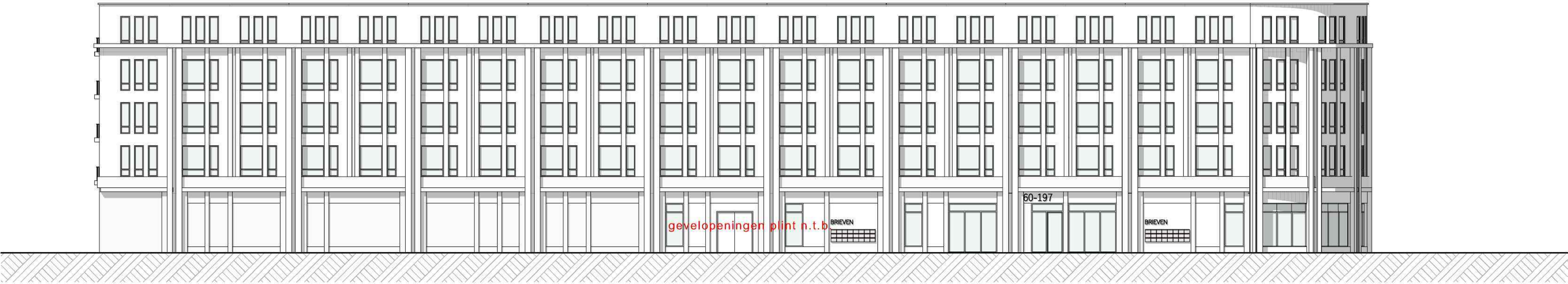
opdrachtgever	fase	status	nummer
Kerkebosch Groep B.V.	VO		105

project	projectnr
Herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht	006GIN

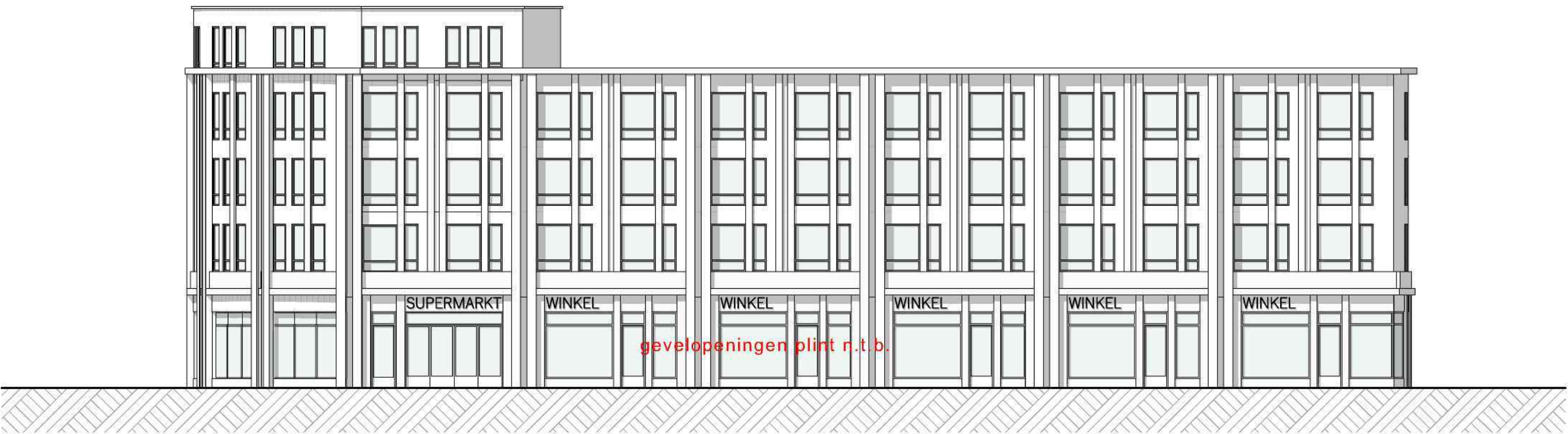


BLAUW
People driven architecture

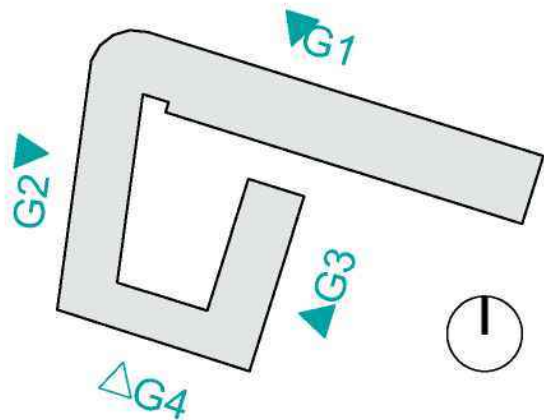
Tweede Daalsedijk 6A
3551 EJ Utrecht NL



Gevel G1 Kardinaal de Jongweg



Gevel G2 Jan van Galenstraat



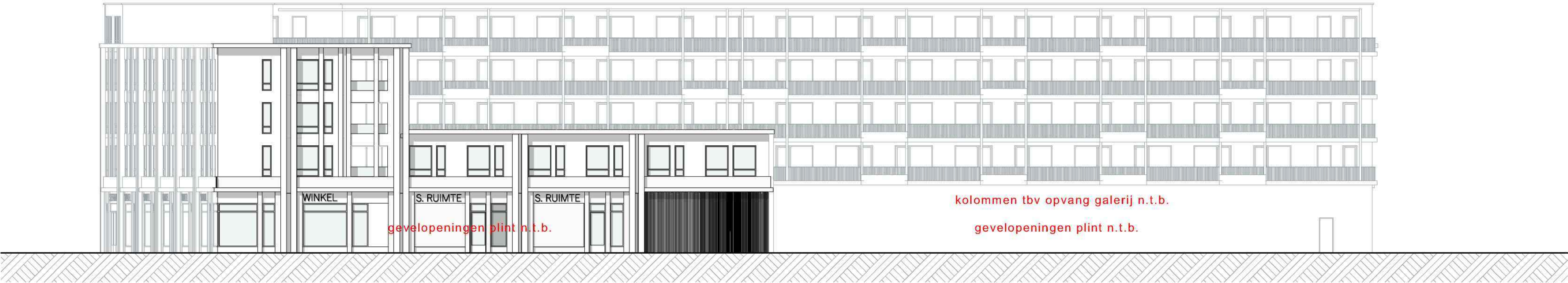
stand van zaken dd 15-3-2023
(gevels zijn work-in-progress)

tekening

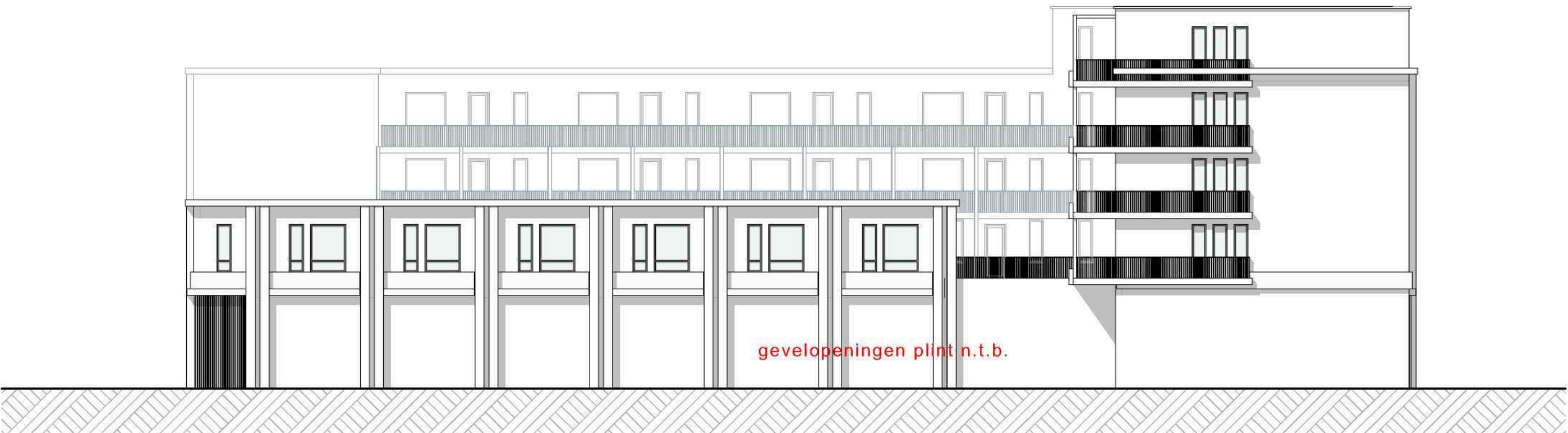
Gevelaanzichten
Noord- en westgevel

BLAUW
People driven architecture
Tweede Daalsedijk 6A
3551 EJ Utrecht NL

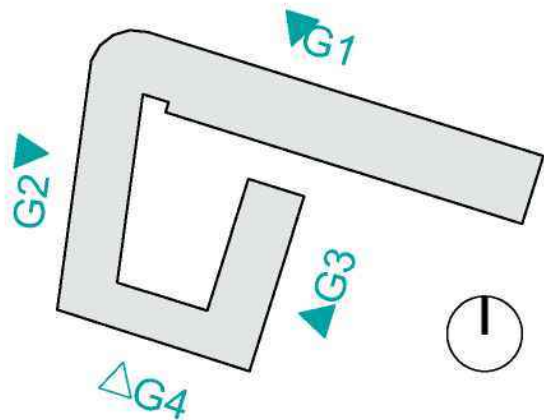
datum		gewijzigd	formaat	schaal
			A2	1 1:200
opdrachtgever		fase	status	nummer
Kerkebosch Groep B.V.		VO		200
project			projectnr	
Herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht			006GIN	



Gevel G4 Huizingalaan



Gevel G3 Zeemanlaan



stand van zaken dd 15-3-2023
(gevels zijn work-in-progress)

tekening

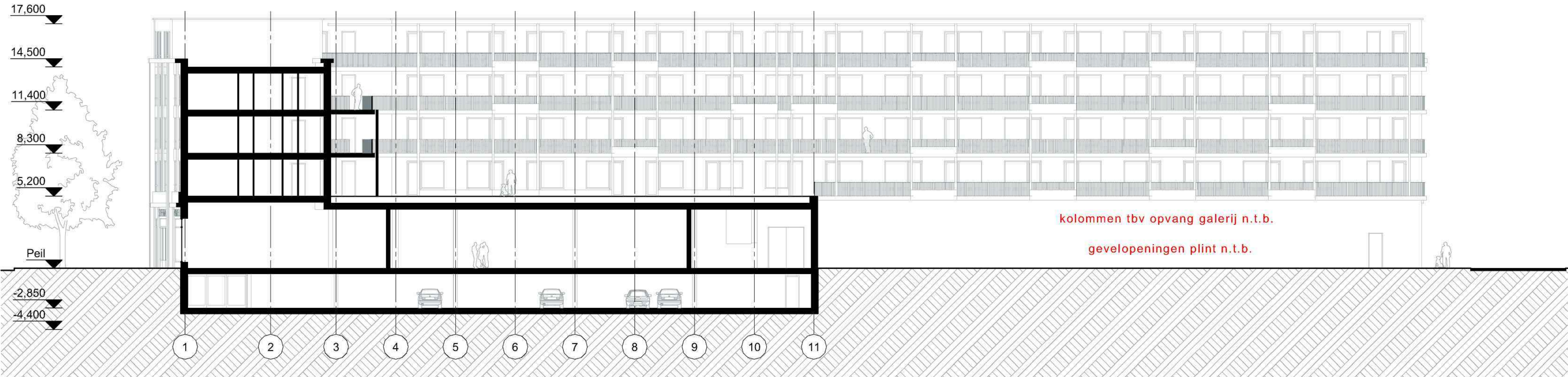
Gevelaanzichten
Zuid- en oostgevel

BLAUW
People driven architecture

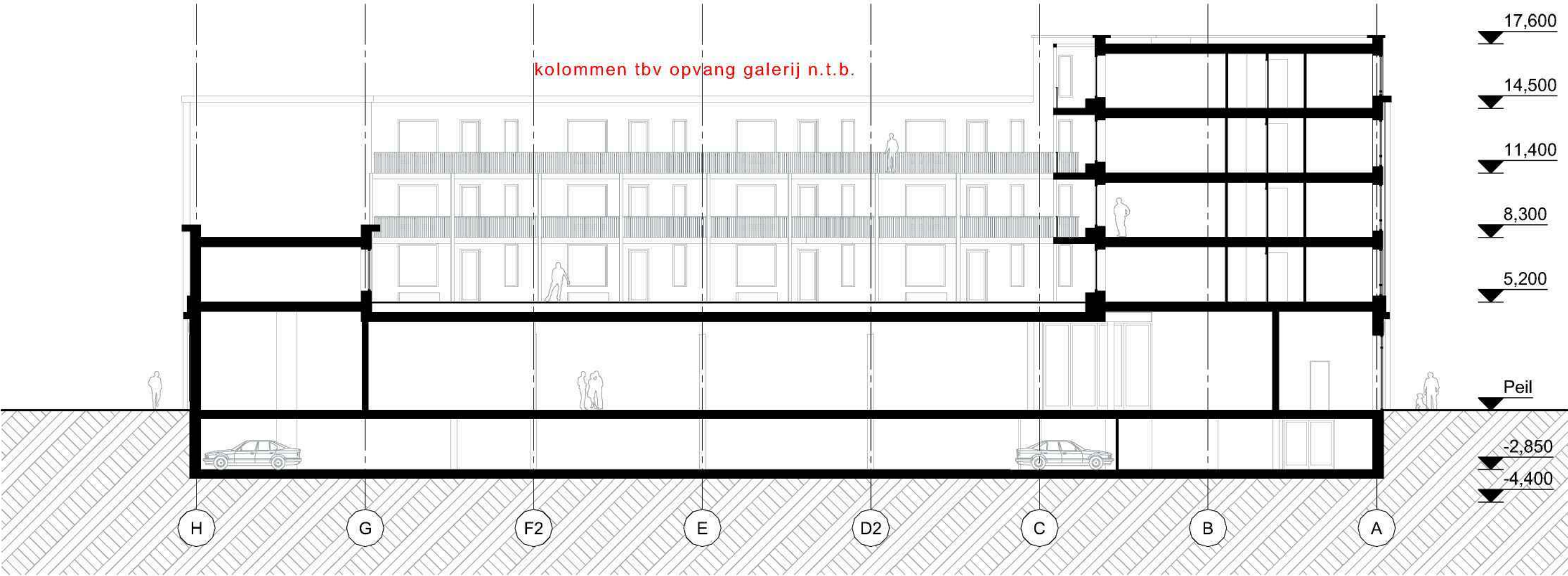
Tweede Daalsedijk 6A
3551 EJ Utrecht NL

datum	gewijzigd	formaat	schaal
		A2	1 1:200
opdrachtgever	fase	status	nummer
Kerkebosch Groep B.V.	VO		201

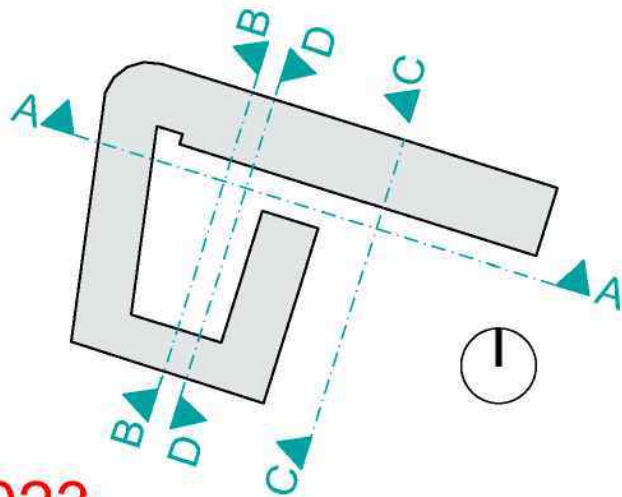
project	projectnr
Herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht	006GIN



Doorsnede AA



Doorsnede BB

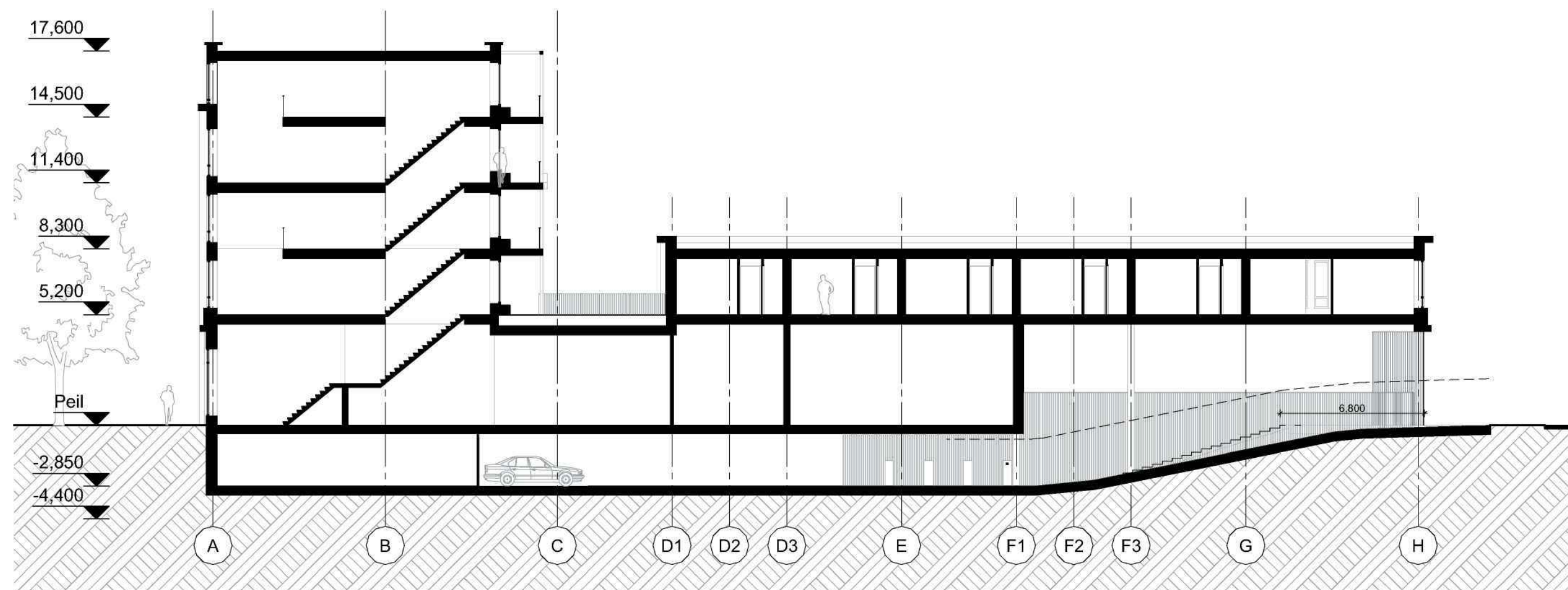


stand van zaken dd 15-3-2023
(gevels zijn work-in-progress)

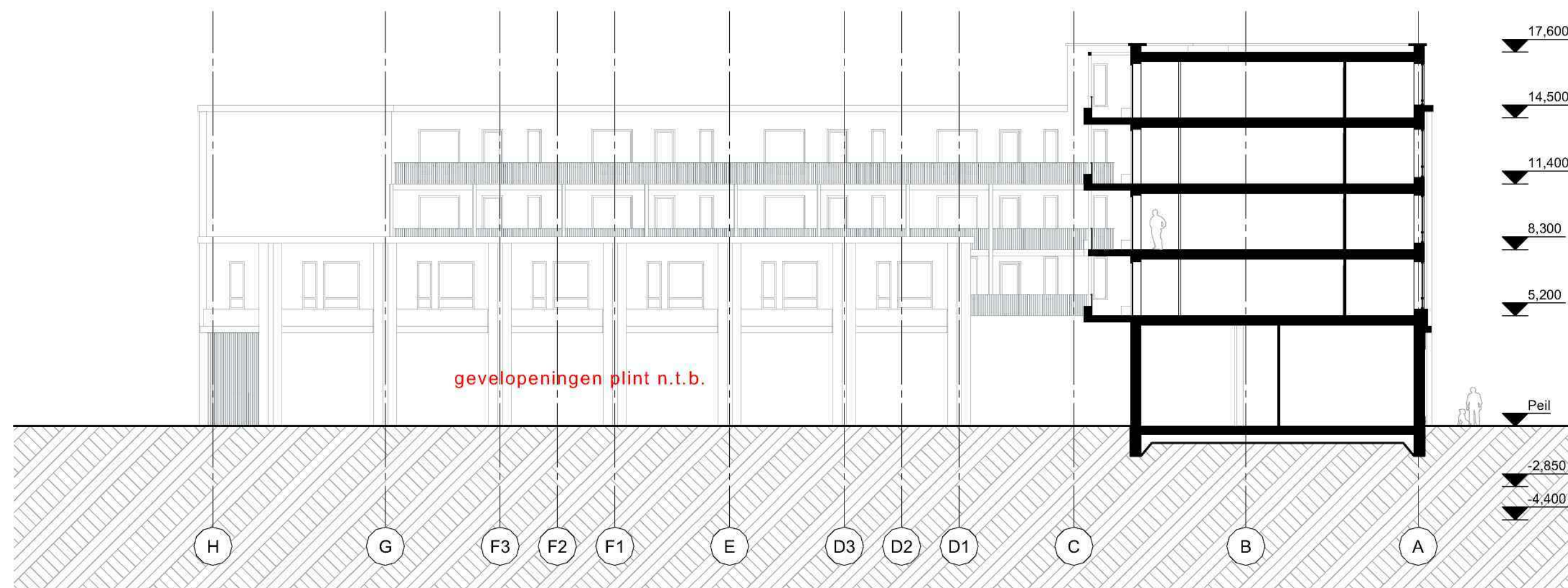
tekening
Doorsneden
AA en BB

datum	gewijzigd	formaat	schaal
		A2	1 1:200
opdrachtgever	fase	status	nummer
Kerkebosch Groep B.V.	VO		300
project	projectnr		
Herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht	006GIN		

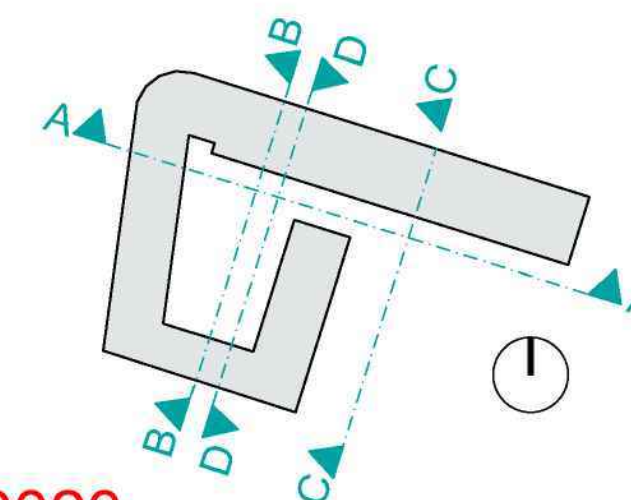
BLAUW
People driven architecture
Tweede Daalsedijk 6A
3551 EJ Utrecht NL



Doorsnede DD



Doorsnede CC



stand van zaken dd 15-3-2023
(gevels zijn work-in-progress)

tekening

Doorsneden
CC en DD

Keyplan

BLAUW
People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6A
3551 EJ Utrecht NL

datum	gewijzigd	formaat	schaal
		A2	1 1:200
opdrachtgever	fase	status	nummer
Kerkebosch Groep B.V.	VO		301
project	projectnr		
Herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht	006GIN		

BVO bruto vloeroppervlak per type			
woningtypologie	m²	aantal	area m²
Type A1	59,5	60	3,568.0
Type A2	63,9	4	255.4
Type B	89,3	1	89.3
Type C	79,9	4	319.7
Type D	87,5	12	1,049.5
Type E	59,40	5	297.0
Type F	104,1	1	104.1
Type F1	102,4	2	204.8
Type G	112,2	1	112.2
Type H	104,8	1	104.8
Totaal			6,104.9 m²

GO gebruiksoppervlak			
woningtypologie	m²	aantal	area m²
Type A1	50,0	60	3,002.2
Type A2	50,5	4	202.1
Type B	83,9	1	83.9
Type C	68,7	4	274.8
Type D	75,3	12	904.0
Type E	50,0	5	250.1
Type F	95,3	1	95.3
Type F1	86,2	2	172.3
Type G	96,2	1	96.2
Type H	99,3	1	99.3
Totaal			5,180.3 m²

BVO gebouwgebonden buitenruimtes		
Begane grond		
	buitenruimte onder galerij	86.9
		86.9 m²
1e verdieping		
	collectieve daktuin	870.9
	galerij	90.0
	loggia's, inclusief scheidingsconstructie	26.9
		987.8 m²
2e verdieping		
	galerij	254.3
	loggia's, inclusief scheidingsconstructie	17.2
		271.6 m²
3e verdieping		
	galerij	254.3
	loggia's, inclusief scheidingsconstructie	17.2
		271.6 m²
4e verdieping		
	galerij	174.2
	loggia's, inclusief scheidingsconstructie	8.9
		183.2 m²
Totaal		1,801.0 m²

BVO Bruto-vloeroppervlakte - Gebouw		
Kelder		
	gemeenschappelijke fietsenstalling tbv woningen, inclusief helling / trap	545.1
	installaties	11.7
	parkeren - incl. in- en uitrit en installaties	1,829.7
	algemene verkeersruimte tbv ontsluiting parkeergarage en supermarkt	110.8
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	23.7
Subtotaal		2,521.0 m²
Begane grond		
	installaties	29.3
	algemene verkeersruimte tbv ontsluiting parkeergarage en supermarkt	176.7
	dagwinkel 1	121.9
	dagwinkel 2	110.9
	dagwinkel 3	98.6
	dagwinkel 4	87.5
	dagwinkel 5	116.4
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	202.0
	gezondheidscentrum	535.1
	stalling t.b.v. deelmobiliteit i.c.m. werkplaats n.t.b.	75.6
	supermarkt	1,267.8
	trafo	63.7
	werkplaats	72.2
Subtotaal		2,957.7 m²
1e verdieping		
	appartementen	2,096.5
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	116.4
Subtotaal		2,212.9 m²
2e verdieping		
	appartementen	1,577.1
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	131.5
Subtotaal		1,708.6 m²
3e verdieping		
	appartementen	1,577.1
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	131.5
		1,708.6 m²
4e verdieping		
	appartementen	1,128.3
	gemeenschappelijke verkeersruimte woningen	125.7
Subtotaal		1,254.1 m²
Totaal		12,362.8 m²

tekening

Progamma
GO/BVO

datum15-03-2022

gewijzigd

formaatA3

schaal1:1

opdrachtgeverKerkebosch Groep B.V.

faseVO

status

nummer801

projectHerontwikkeling Jan van Galenstraat
Utrecht

projectnr006GIN

BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6A
3551 EJ Utrecht NL

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Thu, 16 Mar 2023 11:45:50 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: FW: Jan van Galenstraat: svz VO tbv parkeren
Attachments: 2023.03.15_006GIN_VO_000-301_svz.pdf, 2023.03.15_006GIN_VO_801 GO_BVO.pdf

Supermarkt (Lidl) "mandjessupermarkt" 1300 bvo in parkeerbalans aanpassen

En narekenen en of verwerken in balans de RVN.

Externe partij (Kerckebos) moet:

Uitvoeren van Parkeerdrukmeting en parkeerplaatstelling (welk gebied te gebruiken?)

Van: [REDACTED] | BLAUW People driven architecture <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>

Verzonden: donderdag 16 maart 2023 10:55

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED]

<[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

CC: [REDACTED] | Kerckebosch Groep <[REDACTED]@kerckeboschgroep.nl>; YellowConcrete <Info@yellowconcrete.nl>

Onderwerp: Jan van Galenstraat: svz VO tbv parkeren

Dag [REDACTED] en [REDACTED]

Hierbij de laatste stand van zaken van het VO van het plan voor de Jan van Galenstraat. Er zit ook een overzicht van GO en BVO bij, zodat jullie hiermee verder kunnen wat betreft parkeren.

Als jullie een stap verder zijn met de parkeerberekeningen, dan horen wij het uiteraard graag.

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik het ook graag.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: [REDACTED]

www.blauw-architecten.nl

[REDACTED] [@blauw-architecten.nl](mailto:[REDACTED]@blauw-architecten.nl)

P please consider the environment before printing this e-mail

Disclaimer:

BLAUW Architecten BV verklaart dat zorg is besteed aan het voorkomen van computervirussen. Direct na ontvangst van de informatie zal ontvanger de informatie controleren op bestandsgegevens en virussen. BLAUW Architecten BV draagt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm dan ook, veroorzaakt door onjuistheden of defecten. De ontvanger mag de informatie uitsluitend gebruiken voor het doel waarvoor deze ter beschikking is gesteld. Auteursrecht berust bij BLAUW Architecten BV.

From: "[5.1,2E]"
Sent: Thu, 16 Mar 2023 14:59:43 +0100
To: "[5.1,2E]" <[5.1,2E]@utrecht.nl>
Subject: FW: Jan van Galenstraat: svz VO tbv parkeren
Attachments: 2023.03.15_006GIN_VO_000-301_svz.pdf

Van: [5.1,2E] | BLAUW People driven architecture <[5.1,2E]@blauw-architecten.nl>
Verzonden: donderdag 16 maart 2023 10:55
Aan: [5.1,2E] <[5.1,2E]@utrecht.nl>; [5.1,2E] <[5.1,2E]@utrecht.nl>; [5.1,2E] <[5.1,2E]@utrecht.nl>; [5.1,2E] <[5.1,2E]@utrecht.nl>; [5.1,2E] <[5.1,2E]@utrecht.nl>; [5.1,2E] <[5.1,2E]@utrecht.nl>
CC: [5.1,2E] | Kerckebosch Groep <[5.1,2E]@kerckeboschgroep.nl>; YellowConcrete <Info@yellowconcrete.nl>
Onderwerp: Jan van Galenstraat: svz VO tbv parkeren

[5.1,2E] [5.1,2E] en [5.1,2E]

Hierbij de laatste stand van zaken van het VO van het plan voor de Jan van Galenstraat. Er zit ook een overzicht van GO en BVO bij, zodat jullie hiermee verder kunnen wat betreft parkeren.

Als jullie een stap verder zijn met de parkeerberekeningen, dan horen wij het uiteraard graag.

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik het ook graag.

Hartelijke groet,

[5.1,2E]

BLAUW

People driven architecture

Tweede Daalsedijk 6a

3551 EJ Utrecht

tel: [5.1,2E]

www.blauw-architecten.nl

[5.1,2E] [@blauw-architecten.nl](mailto:[5.1,2E]@blauw-architecten.nl)

P please consider the environment before printing this e-mail

Disclaimer:

BLAUW Architecten BV verklaart dat zorg is besteed aan het voorkomen van computervirussen. Direct na ontvangst van de informatie zal ontvanger de informatie controleren op bestandsgegevens en virussen. BLAUW Architecten BV draagt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm dan ook, veroorzaakt door onjuistheden of defecten. De ontvanger mag de informatie uitsluitend gebruiken voor het doel waarvoor deze ter beschikking is gesteld. Auteursrecht berust bij BLAUW Architecten BV.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@ABA.com>
Sent: Wed, 22 Mar 2023 11:39:39 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "Buurtvereniging Ezelsdijk Commissie nieuwbouw" <nieuwbouw@ezelsdijk.nl>
Subject: RE: Reactie buurtwerkgroep Ezelsdijk n.a.v. overleg gemeente 16-3-2023

Hallo 5.1.2E

Ter info nog.

5.1.2E stuurt vandaag een aanvullende reactie vanuit de buurtwerkgroep.

Doel is om onze zorgen en verwachtingen over het proces waar we nu in zitten duidelijk te maken.

M.vr.gr.

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 22 maart 2023 10:20
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@ABA.com>
Onderwerp: RE: Reactie buurtwerkgroep Ezelsdijk n.a.v. overleg gemeente 16-3-2023

Ha 5.1.2E

Morgen bespreken we de concept brief met de wethouder. Daarna gaat de brief al dan niet nog wat aangepast door naar de collegevergadering van volgende week dinsdag en van daaruit gaat de brief door naar de raadsvergadering van 6 april. Wel de kanttekening dat de raad haar eigen agenda bepaald. De raad heeft aangegeven dat ze het 6 april willen bespreken maar het loopt soms onverwacht wat anders

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@t.com>
Verzonden: dinsdag 21 maart 2023 21:00
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Reactie buurtwerkgroep Ezelsdijk n.a.v. overleg gemeente 16-3-2023

Hallo 5.1.2E

Nog een vraagje:

Hoe loopt het proces nu verder in tijd?

o.a. wanneer wordt de raadsbrief verstuurd en is er daarna een raadsvergadering? April ?

Alvast bedankt voor je reactie !

Mvg

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 20 maart 2023 10:29
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@t.com>
Onderwerp: RE: Reactie buurtwerkgroep Ezelsdijk n.a.v. overleg gemeente 16-3-2023

Ah, dan zijn we er denk ik al.

De garage is voor de nieuwe bewoners én voor de buurt (jullie) beschikbaar. Bezoek van jullie en de nieuwe bewoners hoort daar dan ook bij.

Voor mij is het zo helder.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@t[redacted].com>

Verzonden: maandag 20 maart 2023 10:04

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Reactie buurtwerkgroep Ezelsdijk n.a.v. overleg gemeente 16-3-2023

13 uur dan even bellen?

Het komt op mij wat complex over onderstaand, maar wellicht kunnen we het eenvoudig platslaan.

Onze voorwaarde is parkeergarage alleen toegankelijk voor bewoners en niet voor supermarkt/winkels.

De nieuwe bewoners horen daar ook bij. Hoe het zit met bezoekers weet ik zo even niet.

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 20 maart 2023 09:49

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@t[redacted].com>

Onderwerp: RE: Reactie buurtwerkgroep Ezelsdijk n.a.v. overleg gemeente 16-3-2023

Ha 5.1.2E

Begin van de middag heb ik wel even tijd.

Jullie geven aan: 'Geen parkeerruimte voor bezoekers winkels/supermarkt, parkeerruimte alleen toegankelijk voor buurtbewoners'. In de raadsbrief moet ik zo scherp als kan aangeven wat jullie willen en wat de gevolgen hier van zijn.

Wat jullie schrijven is te lezen als een parkeergarage die alleen bedoeld is voor de huidige buurtbewoners (hele buurt) en niet voor de nieuwe bewoners/ hun bezoekers van het complex. Jullie kunnen ook bedoeld hebben dat jullie de nieuwe bewoners zien als buurtbewoners en dat de garage alleen voor hen en hun bezoekers is bedoeld. En het kan dan ook nog zijn dat jullie zowel de huidige als de nieuwe buurtbewoners en voor beiden hun bezoekers bedoelen.

Als jullie doelen op een garage die alleen voor de huidige buurtbewoners (hele buurt) is bedoeld dan gaat het planologisch niet goed omdat dan de parkeervraag van het nieuwe complex niet wordt opgelost. Als jullie bedoelen dat de garage ook voor de buurt beschikbaar moet zijn dan is het een andersoortig vraagstuk.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@t[redacted].com>

Verzonden: maandag 20 maart 2023 09:24

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Reactie buurtwerkgroep Ezelsdijk n.a.v. overleg gemeente 16-3-2023

Goedemorgen 5.1.2E

Ik begrijp de context van de vraag niet helemaal.

Heb je begin van de middag nog even tijd om kort te bellen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E



Boskalis Nederland B.V.

Kwadrantweg 7, 1042 AG Amsterdam

Postbus 4234, 3006 AE Rotterdam

www.boskalis.com/nederland

M: +31-6 5.1.2E

5.1.2E @ .com

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: zondag 19 maart 2023 12:00

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@ .com>

CC: Buurtvereniging Ezelsdijk Commissie nieuwbouw <nieuwbouw@ezelsdijk.nl>

Onderwerp: RE: Reactie buurtwerkgroep Ezelsdijk n.a.v. overleg gemeente 16-3-2023

Hallo 5.1.2E

Dank voor onderstaande mail.

Vraagje ter verduidelijking; jullie geven aan dat de parkeerruimte alleen toegankelijk zou moeten zijn voor buurtbewoners. Bedoelen jullie hiermee de nieuwe bewoners, de huidige bewoners in de buurt of beiden?

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@ .com>

Verzonden: vrijdag 17 maart 2023 15:22

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: Buurtvereniging Ezelsdijk Commissie nieuwbouw <nieuwbouw@ezelsdijk.nl>

Onderwerp: Reactie buurtwerkgroep Ezelsdijk n.a.v. overleg gemeente 16-3-2023

Hallo 5.1.2E

Zoals vanmiddag toegelicht ontvang je hierbij de reactie van buurtwerkgroep Ezelsdijk naar aanleiding van het 2^e ronde tafelgesprek op 16 maart jl

De buurtwerkgroep heeft eerder een aantal randvoorwaarden voor de nieuwbouw geformuleerd. Aan de hand van de drie belangrijkste daarvan reageren we nu.

Randvoorwaarde 1: verkeersveiligheid—> geen verkeersaanzuigende werking supermarkt

- Onder een mandjes supermarkt wordt verstaan:
 - De supermarkt richt zich op winkelend publiek dat voor een beperkt aantal boodschappen komt en daarbij gaat het vooral om bezoekers die te voet of per fiets komen.
 - De faciliteiten om grootschalige boodschappen in te slaan, zijn niet aanwezig.
 - De afwezigheid van goede parkeervoorzieningen maakt de locatie onaantrekkelijk voor gebruikmaking van de auto en het is aannemelijk dat winkelend publiek voor grootschalige boodschappen zal kiezen uit het aanbod van grotere supermarkten die wel zijn voorzien van parkeerruimte
- Dat betekent voor een scenario met een supermarkt:
 - Dagelijkse boodschappen, dus een beperkte omvang, maximum 850m2 WVO
 - geen parkeerruimte voor bezoekers winkels/supermarkt, parkeerruimte alleen toegankelijk voor buurtbewoners

Randvoorwaarde 2 : verkeersveiligheid—> geen laden/lossen op fietsstraat Huizingalaan

- Wordt in de scenario's aan voldaan: laden en lossen aan de Kardinaal de Jongweg

Randvoorwaarde 3 : behoud en liefst uitbreiding openbaar groen

- ten aanzien van de huidige parkeerplaats gaan wij voor een variant met meer groene openbare ruimte en minder bebouwing daarvan (nb: groen is niet het geopperde semi-openbare groen op dak)

Proces

Wij stellen het op prijs om als buurt betrokken te worden bij de uitwerking van het uiteindelijke voorgestelde scenario voor wat betreft inpassing in de buurt en de uitstraling van de plint.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

From: [REDACTED]@xs4all.nl
Sent: Wed, 22 Mar 2023 14:20:17 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: reflectie op proces en inhoud gesprekken over scenario's Jan van Galenstraat / van Ginnekenlaan

Goedendag,

Zoals ook al gemeld aan [REDACTED] [REDACTED] willen wij als buurtwerkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk kort toelichten hoe wij op dit moment in het proces staan waarin de gemeente zich inzet om tot een meer gedragen voorstel te komen voor de nieuwbouw of renovatie van de winkelstrip/appartementen Jan van Galenstraat en appartementen Van Ginnekenlaan.

- Wij waarderen de inspanningen van de wethouder om het proces vlot te trekken door alle betrokken partijen samen in gesprek te laten zijn onder leiding van de wethouder zelf.
Zoals eerder mondeling overgebracht is het jammer dat niet aan het begin van het proces, dus in 2019, niet direct een meer participatieve vorm van projectontwikkeling is gekozen. Een zure vrucht die we plukken van deze gang van zaken is dat het proces langer duurt dan door allen gewenst en er blijkbaar extra kosten zijn gemaakt die de keuze van de oplossing/het scenario vergaand zou kunnen beïnvloeden.
- Wij zijn er aan het begin van het proces van uit gegaan dat de discussie in de vergadering van de commissie van 13 januari jl. leidend zou zijn voor het zoeken naar een optimale oplossing. Optimaal in de zin van een oplossing die meer bevredigend zou zijn dan het scenario dat tot voorkort werd aangehouden (met nieuwbouw, supermarkt 1000m2 WVO, parkeergarage, laad/losplek Huizingalaan, volledige bebouwing huidige parkeerplaats, om de voor de buurt belangrijkste elementen nog eens te benoemen). De woordvoerders uit de raad op dit dossier hebben aangegeven dat zij twee opties belangrijk vinden: geen supermarkt en de optie renoveren in plaats van nieuwbouw. Bovendien was er veel aandacht voor een oplossing voor de huidige huurders van de appartementen die ook na de uitvoering van het project in onze buurt willen kunnen blijven wonen. De twee overleggen overziend, hebben wij niet het gevoel gekregen dat de scenario's die daaraan invulling geven goed doordacht en beredeneerd zijn. Wij hebben door het stellen van vragen over de scenario's geprobeerd meer inzicht te krijgen wat de vooronderstellingen waren bij de uitspraken van de gemeentelijke organisatie over de positieve of negatieve effecten van elk scenario. Dit is ons maar beperkt gelukt.
- Het doorvragen is in ieder geval verhelderend geweest voor wat betreft het begrip "mandjessupermarkt": de projectontwikkelaar heeft een particuliere opvatting daarover, die elders in land, tot aan gerechtelijke uitspraken toe, niet gedeeld wordt. Waar de wethouder tot nu toe heeft gesproken over een typisch Utrechtse oplossing, namelijk te voet en op de fiets, gaat de projectontwikkelaar blijkbaar uit van de mogelijkheid om als bezoeker van de supermarkt in de beoogde parkeergarage de auto te parkeren. Voor ons onbegrijpelijk. We willen ten aanzien van een supermarkt nogmaals ons standpunt helder neerzetten: de buurt heeft in een enquête aangegeven een kleine, liefst specifiek ingevulde supermarkt te willen, die geen extra autoverkeer aantrekt. Dit is alleen af te dwingen als er geen parkeermogelijkheid is voor supermarkt bezoekers en de omvang en assortiment van de supermarkt zodanig is dat er geen behoefte ontstaat om uit de wijdere omtrek met de auto de supermarkt te bezoeken. De houding van de projectontwikkelaar nodigt niet uit om over aard en omvang van een eventuele supermarkt een nuchter gesprek te voeren, mede door de 850m2 die in een scenario is genoemd, direct op te rekken naar 910m2. Sowieso zijn we niet onder de indruk van de bereidheid van de projectontwikkelaar om verder mee te bewegen. Daarmee ontstaat bij ons ook de indruk dat in de toekomst, als er leegstand ontstaat in de kleinere winkelunits, eenvoudig de overstap gemaakt zal worden naar een grotere omvang, ander assortiment etc.
- Wij hebben de indruk dat het scenario om uit te gaan van geen supermarkt, maar andere (al dan niet commerciële, winkel-) voorzieningen nauwelijks goed is doordacht. Discussies over haalbaarheid, de hoeveelheid extra woningen die daarvoor nodig zijn, ideeën over welke meer commercieel profijtelijke verhuur mogelijk zou zijn is wat ons betreft niet voldoende uit de verf gekomen. Wij hebben daardoor sterk het gevoel gekregen dat vanaf het begin van ons overleg gestuurd wordt richting één scenario, namelijk 4a.
- Wij nemen waar dat de aanwezigheid van huurders van winkelruimtes in dit overleg een grote rol speelt. Duidelijk is geworden dat zij verbolgen zijn over het feit dat hun belang in het voorgaande traject nauwelijks aan bod zijn gekomen. Wij melden nog maar eens dat wij informeel contact hebben onderhouden met een aantal winkeliers. Zij hebben ons stellig de indruk gegeven door de projectontwikkelaar nauwelijks meegenomen te zijn, in ieder geval niet of nauwelijks meer dan de buurtbewoners. Dit patroon is overigens hetzelfde als met de huidige huurders van de appartementen: dit

contact is pas echt van de grond gekomen doordat een groep huurders nadrukkelijk van zich lieten horen op een informatiebijeenkomst in het najaar van 2022.

- Wij hebben begrip voor de winkeliers die hun bedrijf in gevaar zien komen als er bijvoorbeeld geen winkels zouden terugkomen. Ons inziens past een zekere relativering bij het relateren van de komst van een supermarkt aan de levensvatbaarheid van de drie winkels waarvan de eigenaren in de gesprekken hebben deelgenomen. Geen van de aanwezigen heeft gezegd dat er sprake zou zijn van het wegwijnen van de winkels als er geen supermarkt komt, wel hebben twee van de drie aanwezige eigenaren aangegeven een positief effect te verwachten van vestiging van een supermarkt.

Daarmee achten wij het behoud van de levensvatbaarheid van winkels niet als een argument voor een noodzakelijke aanwezigheid van een supermarkt (in welke omvang dan ook).

- Ten aanzien van de scenario's hebben we gemeld dat wij deze zullen toetsen aan de hand van de belangrijkste randvoorwaarden die in dit gehele traject tot nu toe door ons zijn genoemd:
 - Verkeersveiligheid: geen (auto)verkeersaanzuigende werking supermarkt en geen laad/losplek aan de Huizingalaan
 - Behoud en liefst uitbreiding openbaar groen, b.v. via minder bebouwing en het gebruik van een deel van de huidige parkeerplaats voor vergroening

In allerlei voorgaande overleggen en reacties hebben wij dit verder geconcretiseerd.

Het betekent ook dat wij vooraf geen voorkeur uitspreken voor één van de scenario's. Wij zullen ons aan de hand van de brief van de wethouder aan de gemeenteraad beraden over onze reactie naar de raadsleden en het college.

- Tot slot. Zoals eerder gemeld, hechten wij er aan dat bij de verdere uitwerking een echte dialoog met de buurt ontstaat. Wij hebben echter nog steeds maar beperkt vertrouwen in een constructieve samenwerking met de projectontwikkelaar als de plannen verder uitgewerkt gaan worden.

Gezien de inzet die de wethouder nu heeft om dit proces goed te laten verlopen, zou de gemeente wellicht ook bij het vervolg een positieve rol kunnen vervullen.

Met vriendelijke groet,

Namens de buurtwerkgroep nieuwbouw Jan van Galenstraat

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 22 Mar 2023 19:11:24 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E"
<5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Jan van Galenstraat: update

Ha 5.1.2E

Dat zeg je heel mooi.

Bij deze informeer is je over het parkeeronderdeel:

Na de mail van 5.1.2E van Blauw Architecten zijn we druk aan het rekenen geweest m.b.t. parkeren en de capaciteit in de parkeergarage. Die stuur ik je na deze mail apart na. Die kan je overigens delen met BLAUW, maar ik laat het via jou lopen.

Over het logistiek en OV hebben we je al input gegeven..

Ik ben in de week van 3 april weer aanwezig. Zullen we dan weer bijpraten?

Succes gewenst, maar jij kan dit 😊

5.1.2E
5.1.2E

Noordoost

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/verkeer

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stedenbouw en Mobiliteit
maandag tot vrijdag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 22 maart 2023 17:00

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Jan van Galenstraat: update

Ha allemaal,

Bij deze een update van de stavaza van ons mooie project.

Bijgesloten de concept raadsbrief die naar aanleiding van de toezeggingen in de commissie ROG van 12/01 zijn gedaan toen de raadsleden vroegen een geheel ander plan te gaan maken. De brief geeft jullie de update. Ook bijgesloten de reactie van de Buurtvereniging die net nog binnen kwam. Deze is om de sfeer te proeven.

Morgen is het stafoverleg, komende dinsdag college en 6/4 raadsvergadering (geen cie). Hopelijk kunnen we daarna verder met het SPvE.- ga ik organiseren.

Als we verder gaan moeten we het SPvE afstoffen en is de inrichting van de groenstrook aan de JvG met de logistiek een punt dat we moeten toevoegen en we moeten bezig met het aantal parkeerplekken in de bak. Ik heb met 5.1.2E doorgenomen dat we bij besluitvorming SPvE door de raad ook een besluit tot aanwijzing van een maatwerklocatie voor parkeren laten nemen waarbij we dan aangeven waarom we dit willen en hoe we dit uitwerken.

Het was allemaal een beetje krap qua tijd om na het tweede rondetafelgesprek van 16/3 de brief en het collegebesluit te schrijven. Normaliter kunnen jullie meelesen en input geven maar daar was nu echt geen tijd voor. Mea Culpa.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 28 Mar 2023 13:46:34 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Jan van Galenstraat: fietspad en herontwikkeling

Ha 5.1.2E

Het lijkt erop dat we een inrichtingsplan (soort FO -) moeten gaan maken voor de groenstrook aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg. Er moet in het verlengde van de bushalte een soortgelijke insteekhaven komen voor de logistiek voor de supermarkt. Heb jij tijd om dit komende periode te doen of kan/moet een van jouw collega's het verkeerskundig deel oppakken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



From: "5.1.2E"
Sent: Wed, 29 Mar 2023 09:48:18 +0100
To: "5.1.2E" <@xs4all.nl">5.1.2E @xs4all.nl>
Subject: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: dubbelcheck aangegeven punten van de Buurtvereniging

Beste 5.1.2E

Zoals net telefonisch besproken hieronder de tekst die in de concept raadsbrief is opgenomen. Graag jou/jullie dubbelcheck of hetgeen jullie hebben aangegeven tijdens de twee ronde tafelgesprekken op deze wijze goed is verwoord. De raad wil de brief 6 april bespreken. Als je voor morgenochtend 10 uur kunt reageren zou dat mooi zijn.

- De buurtvereniging Ezelsdijk stelt een drietal randvoorwaarden aan het scenario dat wordt gekozen. Twee daarvan betreffen de verkeersveiligheid. Indien gekozen wordt voor een scenario met een supermarkt dan wordt als randvoorwaarde gesteld dat het laden/lossen van de supermarkt niet aan de Huizingalaan bij de fietsstraat gerealiseerd wordt maar aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg. Als tweede randvoorwaarde geldt dat de supermarkt geen verkeer aantrekkende werking heeft. De supermarkt dient een zogenaamde 'mandjessupermarkt' te zijn. De buurtvereniging geeft aan dat dit een supermarkt is die zich richt op winkelend publiek dat te voet of per fiets komen. De faciliteiten om grootschalige boodschappen in te slaan zijn dan niet aanwezig, zoals ruime parkeergelegenheden en het makkelijk kunnen meenemen van de winkelwagen naar de auto. Om hier invulling aan te geven kiest de buurtvereniging voor een scenario met een supermarkt wanneer deze alleen bedoeld is voor dagelijkse boodschappen, een beperkte omvang heeft van maximaal 850 m2 vwo en geen auto parkeer ruimte biedt voor bezoekers van de winkels en de supermarkt en alleen toegankelijk is voor de huidige en nieuwe buurtbewoners. De derde randvoorwaarde betreft behoud en/of uitbreiding van het openbaar groen. De buurtvereniging wil graag een variant met meer groene openbare ruimte en minder bebouwing van het parkeerterrein. De buurtvereniging is van mening dat een semi openbare groene inrichting van het dak van de supermarkt geen uitwerking is van deze randvoorwaarde.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



DEFINITIES OPPERVlakTEN WINKELS EN COMMERCIELE VOORZIENINGEN

In Nederland worden verschillende termen gebruikt om bepaalde oppervlakten te benoemen. Enkele van deze termen zijn bruto vloeroppervlak, verhuurbaar vloeroppervlak, winkelvloeroppervlak en winkelgebruiksoppervlak.

Bruto vloeroppervlak of bebouwd oppervlak

Het bruto vloeroppervlak of bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

Bij het omrekenen van bruto vloeroppervlak naar het bedrijfsvloeroppervlak (bedrijfsvloeroppervlak zijnde de inpandige ruimte) of winkelgebruiksoppervlak, is te rekenen met de formule bedrijfsvloeroppervlakte + toeslag. Voor winkels, horeca, dienstverlening en sociaal culturele voorziening bedraagt deze toeslag 10%, echter pas nadat het definitief ontwerp is vastgesteld kan dit percentage exact worden bepaald.

Bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)¹

Het bedrijfsvloeroppervlak of winkelgebruiksvloeroppervlak omvat alle inpandige ruimte die voor de individuele bedrijfsuitvoering benodigd is. Het betreft dus de ruimte die voor het publiek toegankelijk is alsmede de ruimte die alleen voor het personeel te bereiken is.

Het bedrijfsvloeroppervlak betreft het interne oppervlak, dus exclusief de ruimte voor constructieve elementen, zoals buitenmuren of dragende scheidingswanden.

Het bedrijfsvloeroppervlak wordt zowel voor winkels als voor overige commerciële voorzieningen, zoals horeca, dienstverlening en ambachten gebruikt. Het winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) geldt, zoals duidelijk moge zijn, alleen voor winkels.

Het bedrijfsvloeroppervlak is het aan een individuele onderneming verhuurbaar vloeroppervlak. Hierbij gaat het dus niet om ruimte die collectief gebruikt wordt (bezoekerspassage, expeditie ruimte, afvalopslag, etc.) of die voor andere activiteiten of ruimten die noodzakelijke zijn in een complex c.q. winkelcentrum (zoals brandgangen, ruimten voor nutsvoorzieningen, stijgpunten t.b.v. woningen of parkeergarage, etc.).

¹ Voor 'winkelgebruiksoppervlakte' werd tot nu toe het begrip 'winkelbedrijfsvloeroppervlakte' (BVO) gebruikt. De laatstgenoemde afkorting wordt vooral door projectontwikkelaars gehanteerd en zij bedoelen dan de 'brutovloeroppervlakte'. Het gaat dan, kort gezegd, om de winkelgebruiksoppervlakte inclusief de ruimten die de buitenmuren in beslag nemen. Omdat het vanuit het oogpunt van de detaillist alleen gaat om de te gebruiken binnenruimte, dus exclusief de ruimte die buitenmuren of dragende scheidingswanden innemen, is gekozen voor een nieuwe term. Omdat de inhoud hiervan direct aansluit op het begrip 'gebruiksoppervlakte' zoals dat volgens NEN 2580 is gedefinieerd, is met betrekking tot winkels het begrip 'winkelgebruiksoppervlakte' (WGO) ingevoerd.

Winkelverkoopvloeroppervlak (wvo)

Voorheen werd voor het begrip 'winkelverkoopvloeroppervlakte' (wvo) de term 'verkoopvloeroppervlakte' (vvo) gebruikt. Omdat voornamelijk makelaars de laatstgenoemde afkorting ook gebruiken voor 'verhuurbare vloeroppervlakte' en de hiermee bedoelde oppervlakte juist sterk overeenkomt met de winkelgebruiksoppervlakte, is teneinde verwarring uit te bannen voor de term 'winkelvloeroppervlakte' met de afkorting wvo gekozen.

De in de winkel voorkomende oppervlakte is bedoeld voor uitstalling en verkoop van detailhandelsartikelen. Dit is in het algemeen de (inpandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte, inclusief die van eventueel voorkomende etalage, vitrine, tochtsluis, toonbank- en kassarimte (inclusief de loopruimte voor het personeel daarachter) alsmede de oppervlakte ten behoeve van schappen, paskamers, winkelwagens en lege dozen. In voorkomende gevallen wordt ook de voor het publiek toegankelijke entresol (met voor klanten voldoende hoogte) tot de wvo gerekend.

Op het winkelverkoopvloeroppervlak vindt de daadwerkelijke 'verkoop' aan de klant plaats. Onder dit oppervlak vallen (dus) niet de uitsluitend voor het personeel bedoelde ruimten, zoals de ruimten voor bedrijfskantoor, portiek, ambacht, reparatie, opslag, magazijn, sanitair en distributieruimten ten behoeve van de verwerking van bestellingen.

Binnen de distributieplanologie wordt deze definitie voor het winkelvloeroppervlak gehanteerd om de distributieve ruimte te benaderen en eventuele effecten op de detailhandelsverzorgingsstructuur inzichtelijk te maken.

Voorheen werd binnen de distributieplanologie de term verkoopvloeroppervlak gebruikt, afgekort vvo. Aangezien deze afkorting door makelaars gebruikt wordt voor verhuurbare vloeroppervlak is nu gekozen voor de term winkelvloeroppervlak, afgekort wvo.

Bruto Vloeroppervlak (100%)		
Bedrijfsvloeroppervlak / Winkelgebruiksoppervlak (90%)		Buitenmuren, etc. (10%)
Winkelverkoopoppervlak	Niet-winkelruimte (20%)	Buitenmuren, etc. (10%)

Praktijkvoorbeelden

Zoals eerder beschreven verschilt de verhouding wvo/wgo nogal tussen de verschillende branches. Grotendeels wordt uitgegaan van een verhouding van ongeveer 80%. Dat wil zeggen dat wvo 80% bedraagt van wgo (wvo van 100 m² is 80% van wgo van 125 m²) Voor de verhouding is geen algemene richtlijn te geven. Dit hangt namelijk direct samen met gebouwopzet en is dus projectafhankelijk. Verder maakt het ook uit welke functies of branches in het gebouw gevestigd worden.

Bij winkels in de non-food sector omvat de winkelvloeroppervlakte gemiddeld ca. 80% van de bedrijfsvloeroppervlakte, voor winkels in de food-sector is dit gemiddeld 75%. Deze verhouding is echter sterk afhankelijk van de branche, zoals navolgende tabel weergeeft.

Aandeel wvo (m²) in wgo (m²)

%	Branches
69 – 72	Slager/poelier, schoeisel, wit-/bruingoed, fietsen.
73 – 76	Bakker, juwelier, opticien, woningtextiel.
77 – 80	Kleding, algemene textiel, huishoudelijke art., kantoorboekhandel, drogisterij-/parfumerieart., dibevo, bloemen/planten, verlichting.
81 – 84	Supermarkt >1000m ² , speelgoed, woninginrichting, d-h-z.
85 – 88	Sportart., boekhandel, meubelen, foto-art.
>88	CD's

Bron: Winkelvoorzieningen op waarde geschat, Bolt 2003.

Ook per soort winkel of onderneming kunnen er grote verschillen optreden. Bepaalde grootschalige winkels, zoals bouwmarkten hebben vaak veel voorraad in de winkel waardoor de verhouding vaak naar 90% gaat. Sommige mega-electrozaken hebben juist veel voorraad buiten de winkel waardoor een aandeel van 65% normaal is. Deze zaken hebben ook veel personeel in dienst waarvoor ook ruimtes nodig zijn die het percentage naar beneden brengt.

In bijgevoegd overzicht zijn de percentages voor een viertal supermarkten en enkele winkelcentra opgenomen. In het overzicht wordt de verhouding aangegeven tussen wvo/bvo en wvo/wgo.

Supermarkten	wvo (in m ²)	bvo (in m ²) ¹	wgo (in m ²) ²	wvo/bvo	wvo/wgo
Aldi – Workum	790	1.025	932	77%	85%
Poesz – Workum	1.150	1.360	1.236	85%	93%
Aldi – Rosmalen	915	1.473	1.339	62%	68%
Jumbo – Rosmalen	1.305	1.678	1.525	78%	86%
Totaal	4.160	5.536	5.032		
Relatie	100	133	121		

¹ bvo = bruto vloeroppervlak.

² wgo = winkelgebruiksoppervlak, bvo = wgo + 10%

Winkelcentra	wvo (in m ²)	bvo (in m ²) ¹	wgo (in m ²) ²	wvo/bvo	wvo/wgo
5.1.2E – Eindhoven	28.076	33.500	30.455	84%	92%
Helft Heuvelpassage – Den Bosch	12.702	17.000	15.455	75%	82%
Rompert – Den Bosch	7.161	9.500	8.636	75%	83%
Emmapassage – Tilburg	4.581	5.350	4.864	86%	94%
5.1.2E – Maastricht	13.263	18.500	16.818	72%	79%
Totaal	65.783	83.850	76.228		
Relatie	100	128	116		

¹ bvo = bruto vloeroppervlak

² wgo = winkelgebruiksoppervlak, bvo = wgo + 10%

Winkelcentra	wvo (in m ²)	bvo (in m ²) ¹	wgo (in m ²) ²	wvo/bvo	wvo/wgo
Urban Entertainment Center – Schiedam					
• Grootschalige units	6.710	12.500	11.000	54%	61%
• Kleinschalige units	4.800	6.900	6.000	70%	80%
Totaal	11.510	19.400	17.000		
Relatie	100	168	148		

¹ bvo = bruto vloeroppervlak

² wgo = winkelgebruiksoppervlak, Grootschalig bvo = wgo + 13,6% Kleinschalig bvo = wgo + 15,0%

Duidelijk wordt dat er per voorbeeld weer andere waardes naar voren komen. Bij de supermarkten zijn er 2 die uitkomen rond de door Bolt aangegeven waardes terwijl de andere er ver onder of boven zitten.

Ook bij de winkelcentra zijn verschillen waarneembaar al hangt daar het verschil ook samen met de hoeveelheid horeca en overige diensten die zich in het winkelcentrum bevinden. Deze worden namelijk niet meegeteld in de hoeveelheid wvo. Bij de keuze voor deze centra is wel rekening gehouden met de aanwezigheid van horeca. Getracht is het aantal horecagelegenheden zo laag mogelijk te houden.

In het voorbeeld van Schiedam² komt naar voren dat ook de toeslag die wordt berekend tussen wgo en bvo kan verschillen. Standaard wordt uitgegaan van 10% maar in het voorbeeld van Schiedam komt het neer op 13 á 15%.

BRO

12 november 2007

203X00393.042921_2

² Ecorys, Eindrapport DPO Urban Entertainment Center Schieveste, februari 2006

From: "5.1,2E"
Sent: Wed, 29 Mar 2023 13:53:42 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: ff korte update

Hi 5.1,2E

Ik heb indd geen uren voor Blauwkapelsebrug ontvangen, maar dat bespreken we volgende week wel even voordat ik de projectleider benader.
Weet jij wat het project 'As Votulast Oost (studie) IF Ruimte' is? Ik heb hier 150 uur voor gekregen. Ik dacht eerst dat het de verdichtingsstudie (heb ik 30 uur voor gekregen) is, maar dat is een ander project.
Ik ga 5.1,2E ook even benaderen of hij uren voor ontwerp buitenruimte sloop/nieuwbouw J.v.Galenstraat gaat uitzetten.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Duurzame Stad

maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



From: "5.1,2E"
Sent: Wed, 29 Mar 2023 13:57:16 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Jan van Galenstraat: fietspad en herontwikkeling

Hoi 5.1,2E

Ik heb voor dit project 14 uur gekregen. Ik was even benieuwd of er nog extra uren komen voor ontwerp van de buitenruimte rondom de sloop nieuwbouw?

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 28 maart 2023 14:47
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Jan van Galenstraat: fietspad en herontwikkeling

5.1,2E 5.1,2E

Het lijkt erop dat we een inrichtingsplan (soort FO -) moeten gaan maken voor de groenstrook aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg. Er moet in het verlengde van de bushalte een soortgelijke insteekhaven komen voor de logistiek voor de supermarkt. Heb jij tijd om dit komende periode te doen of kan/moet een van jouw collega's het verkeerskundig deel oppakken?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



Geachte leden van de raad,

Alle perikelen rondom de nieuwbouwplannen voor de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en de Van Ginnekenlaan laten mij niet ongemoeid en bezorgen mij slapeloze nachten. Ik wil u via deze mail laten weten wat het met mij doet, als hardwerkende ondernemer/winkelier in Utrecht en dat u mijn stem hoort en meeweegt als u straks een scenario gaat kiezen.

20 Jaar geleden ben ik daar mijn bedrijfje begonnen. Van alleen een onderdelenshop, betreft dus alle onderdelen voor bijna alle witgoedapparatuur, tot een bedrijf wat zowel onderdelen als ook alle vrijstaande witgoed en keuken inbouwapparatuur levert en plaatst tot aan reparatie service voor nagenoeg alle bovenstaand genoemde apparaten. In mijn winkel staan twee medewerkers en daarnaast heb ik een parttime medewerker voor de administratie. Daarnaast maak ik gebruik van een bedrijf dat bijna al onze verkochte apparatuur bezorgt en aansluit.

Dat er plannen waren voor nieuwbouw of renovatie wist ik al vanaf 2016. Ik heb aan het begin met de eigenaar/verhuurder gesproken over de plannen, over mijn terugkeer in de nieuwbouw en over tijdelijke huisvesting. Die heb ik nodig voor als de gebouwen nog niet klaar zijn. Die tijdelijke huisvesting zou misschien in tijdelijke units rondom de nieuwbouw kunnen.

We zijn nu jaren verder, maar het zijn nog steeds plannen. Omdat de plannen serieuzer lijken te worden, worden ook (tegen)geluiden steeds luider. En moet ik er steeds meer over nadenken en word ik er ook automatisch meer in betrokken. Voor mij gaat het nu om deze geluiden. Geluiden van diverse mensen. Ik heb het dan over bewoners met name van de Huizingalaan en huurders, over raadsleden, noem maar op.

Deze geluiden hoor ik dan op online raadsvergaderingen of debatten maar ook op georganiseerde avonden met bewoners (bijvoorbeeld 1 november 2022) of zelfs op de georganiseerde middagen met bewoners, ondernemers, de initiatiefnemer en de wethouder.

De geluiden waar ik het over heb zijn dan met name actieve bewoners, die verenigd zijn in de buurtvereniging Ezelsdijk, De één wil geen of geen grote supermarkt de ander wil dat alles blijft zoals het is weer een ander heeft het alleen over groen maar geen van allen heeft het over het wel en wee van de ondernemer die er in mijn geval al 20 jaar zaken doet. Ja toevallig bij de laatste bijeenkomst, omdat ik het ervoor heb aangekaart, zag ik een regel staan bij een nieuw toegevoegd scenario. Wat te doen met de ondernemers.

Verder hoor ik in de raad nul komma nul keer dat er over het belang van de ondernemers gesproken wordt, helemaal niets maar dan ook totaal niets, alsof we lucht zijn en er absoluut niet toe doen. Het gaat alleen over wat de bewoners, vinden en willen. In de vergadering van 12 januari brachten raadsleden zelfs naar voren dat het huidige plan van tafel moest en dat er een ander plan moest komen met alleen woningen. Het voelt alsof alle inzet en energie die ik met mijn mensen in het bedrijf gestoken heb, zometeen als sneeuw voor de zon verdwijnt met alle gevolgen van dien. Ik heb tot nu toe alleen de wethouder het belang van de ondernemers horen noemen, en de ambtenaren natuurlijk en de initiatiefnemer. Voor mij zou het heel wenselijk zijn dat ik weet waar ik aan toe ben, zo snel mogelijk.

En dat ik terug kan komen, de genoemde scenario's met een winkelstrip en een supermarkt hebben daarom mijn voorkeur. Want dat geeft toch extra dagelijkse loop en dat mensen zien dat ik er zit. Daarnaast is voor mij ook een 'gevolgscenario' belangrijk. Als ik terug kan/mag komen, wat wordt dan mijn plek, hoeveel m2, wat wordt de huur, waar komt mijn laad- en losplek, waar kan ik tijdelijk mijn bedrijf voortzetten etc etc. En wat gebeurt er met ons als wij niet terug kunnen/mogen keren. Vooral deze optie heeft gevolgen voor mijn nachtrust. Deze vragen kunnen pas beantwoord worden als het duidelijk is welk plan het wordt. Doordat er zoveel gepraat wordt over welk plan het moet worden, moeten wij langer wachten op antwoorden.

Al met al veel onzekerheid en het geeft mij vooral het gevoel dat wij er totaal niet toe doen. De andere ondernemers in de winkelstrip hebben hetzelfde gevoel. Zij willen ook graag terugkeren in de nieuwbouw. Ik roep u dringend op om ook naar mijn verhaal te luisteren en niet alleen naar de bewoners.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Unipart

Jan van Galenstraat 5.1.2E

Utrecht

5.1.2E

Afrondende Besluitvorming Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat

Status: B

Graag agenderen de fracties van de PvdA, Partij voor de Dieren, GroenLinks, D66, EenUtrecht, ChristenUnie, Student&Starter en Volt de herontwikkeling Jan van Galenstraat. In vervolg op de bespreking in de commissie ROG zal het college de raad voorafgaand aan de raadsvergadering een raadsbrief sturen met verschillende scenario's voor met name de (winkel)plint en hoe dit in het vervolg vorm kan krijgen.

De fracties zullen de raad een voorstel voorleggen om tot één van de scenario's te besluiten en een definitieve uitspraak te doen over de supermarkt/discounter. Ook zullen enkele fracties een voorstel aan de raad voorleggen over de omvang van de woningen in relatie tot een mogelijke terugkeerregeling, wat weer samenhangt met de uit te werken scenario's in de plint waar woningen een onderdeel van kunnen zijn. Tot slot zal EenUtrecht de raad twee voorstellen doen over de invulling van de openbare ruimte en de wijze waarop belanghebbenden vanaf nu beter kunnen worden betrokken

Even uitgaande van de businesscase die ik heb gehad van de initiatiefnemer, zie ik de volgende informatie over het commerciële programma:

Functie	Oppervlakte	Huur/m2/jaar	Huur totaal jaar
Supermarkt	1.270 m2	€ 225	€ 285.795
Commercieel	711 m2	€ 175	€ 124.335
Maatschappelijk	879 m2	€ 175	€ 153.878
Totaal	2.860 m2		€ 564.028

Als je vraag is: hoeveel m2 woningen moeten we realiseren een zelfde huurstroom te realiseren, dan is dat redelijk eenvoudig. Uit hun eigen businesscase haal ik dat ze woningen in de vrije sector denken te verhuren voor gemiddeld € 15,54 per m2 per maand. Dat is ongeveer € 186,50 per jaar:

Functie	Huur totaal jaar	Oppervlakte woningen benodigd (€ 186,50/m2/jaar)
Ter vervanging supermarkt	€ 285.795	1.533 m2
Ter vervanging commercieel	€ 124.335	667 m2
Ter vervanging maatschappelijk	€ 153.878	825 m2
Totaal	€ 564.028	3.025 m2

Je hebt dus ongeveer 3.025 m2 vrije sector woningen (en dus 165 m2 meer dan het commerciële programma) nodig. Uitgaande van hun eigen gemiddelde woning grootte in de vrije sector komt dat overeen met ca. 36 woningen.

Ik wil daar wel een paar nuanceringen bij aanbrengen:

1. In de hierboven genoemde getallen worden BVO's, GBO's dwars door elkaar heen gebruikt. In hun opstelling zie ik dat ze de huur van het commerciële programma per m2 bvo doen, dat is niet wat gebruikelijk is (zou over VVO's moeten gaan). Ik ga er even vanuit dat dat een omissie is en dat de m2 commercieel programma die ze noemen eigenlijk VVO's betreft. Als dat zo is, dan is dat min of meer te vergelijken met de oppervlaktes GBO van de woningen. De vormfactor van de woningen is echter wel degelijk anders dan die van een supermarkt. Je moet veel meer muren en algemene ruimtes maken, dus helemaal vergelijkbaar is het niet.
2. Belangrijker nog: Wat hier volledig buiten beschouwing wordt gelaten zijn de kosten die gemaakt moet worden om de huurstroom überhaupt te genereren: de bouwkosten. De bouwkosten van woningen zijn over het algemeen hoger dan die van een supermarkt. Daar moet eigenlijk voor gecorrigeerd worden. Overigens gaan zij in hun berekening uit van één bouwsom voor het hele blok, niet uitgesplitst per functie.
3. Huurstroom is één ding, maar wat ook interessant is is welk rendement er gemaakt wordt. Het risico op de verhuur van woningen ligt lager dan het risico op de verhuur van een supermarkt. Een belegger kan dus genoeg nemen met een lagere BAR. Je zou eigenlijk moeten kijken naar de waar de van het eindproduct (huursom/BAR) en niet sec naar de huursom.
4. Omzetten van supermarkt naar woningen betekent ongetwijfeld ook iets voor parkeren. Al was het alleen al omdat de mogelijkheid tot dubbelgebruik wegvalt.

Rekening houdend met de bovenstaande nuances zou ik me kunnen voorstellen dat een 1-op-1 omzetting van de m2 supermarkt/commercieel programma naar vrije sector woningen voor de initiatiefnemer acceptabel is.

From: "5.1.2E"
Sent: Tue, 4 Apr 2023 08:22:32 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Agenda Werktafel

Hi 5.1.2E ik wil het graag hebben over de inrichting van de buitenruimte in de Oudlaan/ Willem Dreeslaan.

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 4 april 2023 09:07

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>;
5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>;
5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E
<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Agenda Werktafel

Hoi Allemaal,

Donderdag hebben we weer een werktafel. Willen je aan mij aangeven of je nog agendapunten hebt?

Ik heb twee punten

- Aartsbisschop Romerostraat
- Jan van Galenstraat

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
Stedenbouwkundige

5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 22 februari 2021 18:12

Aan: 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E ;

5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E

5.1.2E

CC: 5.1.2E ; 5.1.2E ; 5.1.2E

Onderwerp: Werktafel Oost

Tijd: donderdag 6 april 2023 15:00-16:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stads kantoor, 6e verdieping, ruimte S4

Dag allen,

De werktafel oost vindt iedere donderdagmiddag vanaf 15:00 plaats. (Vervroegd i.v.m. stamtafel Stedenbouw). Voorlopig fysiek (hybride), ruimtes op het stads kantoor worden geüpdate in het vergaderverzoek wanneer deze bekend zijn. Houd ook de NOOZ-whatsapp in de gaten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

ZOOM INLOG

5.1.2I

From: "5.1.2E"
Sent: Wed, 5 Apr 2023 10:17:38 +0100
To: "5.1.2E@gmail.com" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E@live.nl" <5.1.2E@live.nl>; "5.1.2E@hotmail.com" <5.1.2E@hotmail.com>; "info@tweewielersvanmeerten.nl" <info@tweewielersvanmeerten.nl>; "info@dekorenschoofutrecht.nl" <info@dekorenschoofutrecht.nl>; "5.1.2E@hotmail.com" <5.1.2E@hotmail.com>; "5.1.2E@xs4all.nl" <5.1.2E@xs4all.nl>; "5.1.2E@gmail.com" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E@gmail.com" <5.1.2E@gmail.com>; "5.1.2E@hotmail.com" <5.1.2E@hotmail.com>; "nieuwbouw@ezelsdijk.nl" <nieuwbouw@ezelsdijk.nl>; "5.1.2E@xs4all.nl" <5.1.2E@xs4all.nl>; "5.1.2E@5.1.2E" <5.1.2E@5.1.2E>; "5.1.2E" <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Herontwikkeling Jan van Galenstraat: raadsbrief en bijlagen

Geachte heer, mevrouw,

De raadsbrief van afgelopen vrijdag geeft de woordvoerders van verschillende partijen aanleiding eerst nog in technische zin te worden bijgepraat over de voor- en nadelen van de scenario's alvorens een uitspraak te doen over een scenario dat door de raad wordt voorgestaan.

Het lukt niet meer de technische bijeenkomst te organiseren voorafgaand aan de raadsvergadering van komende donderdag. De technische bijeenkomst vindt plaats op 13 april. De raadsbrief wordt behandeld in de volgende raadsvergadering van 11 mei 2023.

Formeel beslist de raad hier komende donderdag over maar informeel is er reeds een meerderheid voor verschuiven van de behandeling.

Ik hoop u hiermee vooraf voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 6 Apr 2023 09:55:55 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Informatie Jan van Galenstraat

Hoi beiden,

Tkn 5.1.2E heeft deze informatie gemaïld op verzoek van Eelco aan raadslid Meike Hellevoort (Groen Links). Dit moet dus terugkomen in de presentatie 13-4.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E / 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 6 april 2023 10:49
Aan: Hellevoort, Meike <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Informatie Jan van Galenstraat

Beste Meike,

Eelco heeft mij gevraagd je onderstaande informatie te versturen die ik ontving van mijn collega 5.1.2E 5.1.2E meegenomen in de cc.

In het huidige SPvE (plangrens: eigendom Kerckebosch en huidige gemeentelijke parkeerterrein) zijn 94 woningen en een winkelstrip voorzien. Aan de Kardinaal de Jongweg is nu een gebouw met 4 lagen gedacht en aan de Jan van Galenstraat 3 lagen. Met de komst van een supermarkt is er (net) een haalbare business case. De supermarkt is de drager van het plan (en kan daarom voldaan worden aan een woonprogramma dat voldoet aan het coalitieakkoord (43% sociale huur, 35 % middenhuur, 22% vrije sector huur= 78% betaalbaar) en kan met de parkeergarage de parkeerbalans sluitend gemaakt worden.

Als er alleen een woonprogramma terugkomt:

- moeten er minimaal 36 woningen extra in de vrije sector bij om de huurinkomsten van de supermarkt goed te maken, komt het woningaantal op 130.

- De hogere bouwkosten van woningen en het hogere rendement van de supermarkt zijn dan nog niet goed gemaakt.
- Dat is op het huidige aantal geplande woningen (94) meer dan 1/3 van het woonvolume erbij.
- 36 woningen in de vrije sector erbij heeft ook gevolgen voor de percentages van de woonsegmenten: 31% sociale huur, 25% middenhuur, 44% vrije sector huur (56% betaalbaar), voldoet niet aan het coalitieakkoord.

Voor scenario 2B (alleen wonen op de plot Kerckebosch) betekent dit:

- Grofweg 11 woningen in de plint en de 25 extra verdeeld over 2 lagen extra op zowel KdJ (wordt dan 6 lagen) als JvG (wordt dan 5 lagen).
- De gebouwen worden dus fors hoger. Dit is in de ruimtelijke context van de wijk (aansluiting op de omgeving) stedenbouwkundig helemaal niet wenselijk.
- Daarnaast loopt het op parkeren vast. Omdat er nu geen dubbelgebruik mogelijk is, is de parkeervraag voor de openbare ruimte te groot en niet inpasbaar.
- De kwaliteitsimpuls/toevoegen groen zal niet optimaal kunnen.

Voor scenario 2A (alleen wonen op de plot Kerckebosch inclusief gemeentelijke parkeerterrein) betekent dit:

- Grofweg 11 woningen in de plint, KdJ blijft 4 lagen, JvG blijft 3 lagen en de rest (extra 25) op het binnenterrein (huidige parkeerterrein). Dit gaat dan 4 lagen hoogte in aan de Huizingalaan, rekening houdend met wat openbare ruimte om het 3^e blok. Dit is in de ruimtelijke context van de wijk (veel te massaal) stedenbouwkundig helemaal niet wenselijk.
- Daarnaast loopt het op parkeren vast. Omdat er nu geen dubbelgebruik mogelijk is, is de parkeervraag voor de parkeerbak te groot en niet inpasbaar.
- De kwaliteitsimpuls/toevoegen groen zal niet optimaal kunnen.

Zaken waar mee gerekend is:

(gederfde) huurinkomsten 'goed' maken, om een haalbare business case te houden. Wordt nu ingeschat op 36 woningen extra, kan meer worden.

bouwkosten supermarkt zijn lager dan woningen te bouwen

rendement van een supermarkt is hoger dan rendement van woningen

NB Kerckebosch wil niet meewerken aan een scenario met alleen de functie wonen.

Hartelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

Eelco Eerenberg

5.1.2E

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Vragen raadsleden scenario's herontwikkeling Jan van Galenstraat

PvdA: Rick van der Zweth

- Bij het scenario 2 (alleen wonen) wordt een deel van de woningen vrije sector. Waar zit dat in? Of zijn dat de nieuwe woningen, die i.p.v. de winkelplint komen? Blijft het oorspronkelijke aandeel sociaal dan wel overeind?
- In scenario 4b is er een supermarkt van 850m2 opgenomen. Wordt ook geborgd dat dit zo blijft? Kan dat wel zo vastgelegd worden?
- Een soortgelijke vraag voor parkeren: kan worden afgesproken dat het alleen voor bewoners (en niet voor winkelpubliek) is? Dat past goed bij het 'buurtkarakter' dat men nastreeft.
- Kan er iets gezegd worden over het formaat van de parkeergarage i.r.t. het groen, vind ik lastig een beeld van te krijgen. Dus bijv. hoe is dat anders in de scenario's 2 en 4? Heb er geen goed beeld van.

Groen Links: Meike Hellevoort

- Is er meer informatie over de businesscase bij de scenario's zonder supermarkt? Er staat nu alleen 'zullen vrije sector huurwoningen aan het plan moeten worden toegevoegd'. Is dat nog nader toe te lichten, of is er alleen deze algemene inschatting?

Antwoord (mail 5.1.2E 5.1.2E d.d. 6-4-2023)

Eelco heeft mij gevraagd je onderstaande informatie te versturen die ik ontving van mijn collega 5.1.2E 5.1.2E meegenomen in de cc.

In het huidige SPvE (plangrens: eigendom Kerckebosch en huidige gemeentelijke parkeerterrein) zijn 94 woningen en een winkelstrip voorzien. Aan de Kardinaal de Jongweg is nu een gebouw met 4 lagen gedacht en aan de Jan van Galenstraat 3 lagen. Met de komst van een supermarkt is er (net) een haalbare business case.

De supermarkt is de drager van het plan (en kan daarom voldaan worden aan een woonprogramma dat voldoet aan het coalitieakkoord (43% sociale huur, 35 % middenhuur, 22% vrije sector huur= 78% betaalbaar) en kan met de parkeergarage de parkeerbalans sluitend gemaakt worden.

Als er alleen een woonprogramma terugkomt:

- moeten er minimaal 36 woningen extra in de vrije sector bij om de huurinkomsten van de supermarkt goed te maken, komt het woningaantal op 130.
- De hogere bouwkosten van woningen en het hogere rendement van de supermarkt zijn dan nog niet goed gemaakt.
- Dat is op het huidige aantal geplande woningen (94) meer dan 1/3 van het woonvolume erbij.
- 36 woningen in de vrije sector erbij heeft ook gevolgen voor de percentages van de woonsegmenten: 31% sociale huur, 25% middenhuur, 44% vrije sector huur (56% betaalbaar), voldoet niet aan het coalitieakkoord.

Voor scenario 2B (alleen wonen op de plot Kerckebosch) betekent dit:

- Grofweg 11 woningen in de plint en de 25 extra verdeeld over 2 lagen extra op zowel KdJ (wordt dan 6 lagen) als JvG (wordt dan 5 lagen).
- De gebouwen worden dus fors hoger. Dit is in de ruimtelijke context van de wijk (aansluiting op de omgeving) stedenbouwkundig helemaal niet wenselijk.
- Daarnaast loopt het op parkeren vast. Omdat er nu geen dubbelgebruik mogelijk is, is de parkeervraag voor de openbare ruimte te groot en niet inpasbaar.
- De kwaliteitsimpuls/toevoegen groen zal niet optimaal kunnen.

Voor scenario 2A (alleen wonen op de plot Kerckebosch inclusief gemeentelijke parkeerterrein) betekent dit:

- Grofweg 11 woningen in de plint, KdJ blijft 4 lagen, JvG blijft 3 lagen en de rest (extra 25) op het binnenterrein (huidige parkeerterrein). Dit gaat dan 4 lagen hoogte in aan de Huizingalaan,

rekening houdend met wat openbare ruimte om het 3^e blok. Dit is in de ruimtelijke context van de wijk (veel te massaal) stedenbouwkundig helemaal niet wenselijk.

- Daarnaast loopt het op parkeren vast. Omdat er nu geen dubbelgebruik mogelijk is, is de parkeervraag voor de parkeerbak te groot en niet inpasbaar.
- De kwaliteitsimpuls/toevoegen groen zal niet optimaal kunnen.

Zaken waar mee gerekend is:

(gederfde) huurinkomsten 'goed' maken, om een haalbare business case te houden. Wordt nu ingeschat op 36 woningen extra, kan meer worden.

bouwkosten supermarkt zijn lager dan woningen te bouwen

rendement van een supermarkt is hoger dan rendement van woningen

NB Kerckebosch wil niet meewerken aan een scenario met alleen de functie wonen.

From: "Bakker, Has" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 6 Apr 2023 19:17:41 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: TB Jan van Galen

Hoi 5.1.2E

Ik heb vooral vragen over de woningen. Waarom is de business case niet meer haalbaar met alleen wonen e/o waarom moeten er grotere (vrije sector) huurwoningen komen? Hoe ziet dat verhaal en die wisselwerking eruit.

Groet, 5.1.2E

Van: Hellevoort, Meike <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 6 april 2023 19:51

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; Zweth, Rick van der

<5.1.2E@utrecht.nl>; Bakker, Has <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
<5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: TB Jan van Galen

Hoi 5.1.2E

Zoals al aangegeven kan ik er niet bij zijn, maar 5.1.2E zal er wel zijn. Heb haar meteen ook toegevoegd aan deze mailwisseling. Ik heb voorafgaand alvast de volgende vragen (deze kunnen gewoon tijdens de sessie beantwoord worden):

- Klopt het dat er sowieso bomen verdwijnen in het huidige plan, los van KdJ?
- Worden de bomen aan KdJ nou verwijderd of verplaatst?
- Kan een supermarkt van 850 m2 ook met logistieke ingang aan Huizingalaan?
- In hoeverre is 850 m2 vast te leggen? Of is dit alleen op basis van intentie?
- Is het inderdaad een mogelijkheid (zoals bewoners/omwonenden suggereren) om de parkeergarage alleen toegankelijk te laten zijn voor de bewoners?

Met vriendelijke groet,

Meike Hellevoort

-

Raadslid GroenLinks Utrecht

Woordvoerder Wonen, Ruimtelijke Ontwikkeling, Financiën en Samen voor Overvecht

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 5 april 2023 17:14

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; Hellevoort, Meike <5.1.2E@utrecht.nl>; Zweth, Rick van der

<5.1.2E@utrecht.nl>; Bakker, Has <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <j.zwinkels@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: TB Jan van Galen

Beste allen,

Gezien alle agenda's en ook het reces van de raad is het voorstel de TB toch op de 13-de te laten staan.

Om de 13-de goed voor te bereiden helpt het ons als wij jullie vragen alvast mogen ontvangen.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E
Verzonden: woensdag 5 april 2023 15:09
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; Hellevoort, Meike <5.1.2E@utrecht.nl>; Zweth, Rick van der <5.1.2E@utrecht.nl>; Bakker, Has <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: TB Jan van Galen

Beste allen,

Met komende paasdagen en de werkdruk lukt het ambtelijke niet een presentatie, visualisaties en een toelichting te maken voor de 13^e. Is het mogelijk de technische sessie een week op te schuiven?

En als wij jullie vragen vast mogen ontvangen dan kunnen we die in de voorbereiding meenemen.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 4 april 2023 22:34
Aan: Hellevoort, Meike 5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>; Zweth, Rick van der 5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>; Bakker, Has 5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: TB Jan van Galen

Hi allen,

Donderdag de 13^e en dinsdag de 18^e zou ik kunnen.

Groet, 5.1.2E

Van: Hellevoort, Meike 5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 4 april 2023 20:11
Aan: 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>; Zweth, Rick van der 5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>; Bakker, Has 5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: TB Jan van Galen

Hoi allen,

Ik kan vanwege privéomstandigheden echt niet op 13 april. Mocht ik de enige zijn en het toch deze datum worden, dan kan 5.1.2E mij vervangen, zij heeft het dossier eerder gedaan en is goed op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

-

Raadslid GroenLinks Utrecht

Woordvoerder Wonen, Ruimtelijke Ontwikkeling, Financiën en Samen voor Overvecht

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 4 april 2023 17:15

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; Bakker, Has <5.1.2E@utrecht.nl>; Hellevoort, Meike <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>;

Onderwerp: RE: TB Jan van Galen

Beste 5.1.2E

Onze voorkeur gaat uit naar donderdag 13 april 19.00 uur. Eelco zou dan ook graag aanschuiven.

En zal ik de initiatiefnemer vragen om ook aan te schuiven zodat jullie ook vragen direct aan hem kunnen stellen?

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 4 april 2023 11:53

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; Bakker, Has <5.1.2E@utrecht.nl>; Hellevoort, Meike <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>;

Onderwerp: TB Jan van Galen

Beste 5.1.2E

Dank voor alle info rondom Jan van Galen afgelopen vrijdag. Verschillende fracties hebben nog enkele vervolgvragen en vonden het qua tijd wat krap worden richting de raad komende donderdag. Wij gaan daarom voorstellen om het naar de volgende raad van 11 mei te verschuiven.

In de tussentijd zouden we graag een technische bijeenkomst doen samen met jullie. Daar willen we met name onze vragen kunnen stellen die wij nog hebben. Jullie kunnen daar een korte introductie doen als jullie dat wensen. Benieuwd hoe jullie dat zien. Drie datavoorstellen hiervoor:

- Dinsdag de 11e om 18:30 ('s avonds RIBs).
- Donderdag de 13e om 19:00 (overdag ROG).
- Donderdag de 18e om 18:30 ('s avonds RIBs).

De 13e is (denk ik) het meest handig.

Hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

Rick van der Zweth,

Fractievoorzitter & Raadslid

Woordvoerder Wonen, Ruimtelijke Ordening, Merwedekanaalzone, Leidsche Rijn, Rijnenburg,

PvdA Gemeenteraadsfractie Utrecht



T 5.1.2E / 5.1.2E

E pvda@utrecht.nl

<https://utrecht.pvda.nl>



Project Jan van Galen/Huizingalaan



Onderdeel: parkeren 7 april 2023

Projectleider: 5.1.2E

Opsteller: 5.1.2E

Gilde: Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid, Stedenbouw



1. Parkeereis: welke parkeernorm is nu door jullie aangehouden voor de kleine appartementen van 50m² GO? Is dat 0,43 of 0,67? Tijdens het overleg, dat wij vorige week hadden, begreep ik van 5.1.2E dat hij toch mogelijkheden zag om - in geval van een tekort aan parkeerplaatsen - te beargumenteren dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn, omdat de woningen maar net iets groter zijn dan 55m² BVO. Dat deze woningen iets groter zijn dan 55m² BVO, heeft te maken met de eisen voor middenhuur, die voorschrijven dat een woningen minimaal 50m² moet zijn om te worden aangemerkt als middenhuur. 5.1.2E gaf vorige week aan dat het bij 2 andere projecten gelukt was om dit verschil te beargumenteren.

Antwoord GU Mobiliteit *De parkeernormen van de gemeente Utrecht zijn ons toetsingskader en zijn leidend. Daarin is de norm van een woning >55m² in zone B is 0,67pp/woning. Dat is hier ook gebruikt voor de kleinste woningen. Alleen als aantoonbaar is dat de oppervlakte van de woningen <55m², dan mag de bijbehorende lagere norm van 0,43 gebruikt worden. Dus als er een onderbouwing is, dan kunnen wij daarin meegaan. Zonder die onderbouwing wordt het een juridisch onhoudbaar verhaal bij eventuele bezwaren.*

2. Parkeereis: de 67 parkeerplaatsen waar jullie op uitkomen, is dat bruto of netto (= basis parkeereis minus rechtens verkregen niveau)? Is het rechtens verkregen niveau hierin al verdisconteerd? Zo ja, hoeveel parkeerplaatsen houden jullie aan als rechtens verkregen niveau?

Antwoord GU Mobiliteit *Van een rechtens verkregen niveau is hier geen sprake omdat de parkeerplaatsen die horen bij de huidige functies komen te vervallen. Ze komen dus niet ten dienste van de nieuwe ontwikkeling. Het hele blok wordt gesloopt en er komt een nieuw blok voor terug.*

3. Welke mobiliteitsmaatregelen houden jullie aan in de parkeerberekening?

Antwoord GU Mobiliteit *Er is rekening gehouden met inzet van deelmobiliteit (3 deelauto's) en inzet van 22 extra fietsparkeerplaatsen als reductie op de autoparkeereis. Verder is uitgegaan van dubbelgebruik tussen de functies in de ontwikkeling.*

Aanvullend hierop hebben we (Verkeerskundigen Mobiliteit) uitgerekend wat de parkeervraag is van de huidige functies (o.b.v. gegevens wat er in het IDOC staat) en wat er zou gebeuren als je zou rekenen (mits onderbouwing!) met de lagere norm van 0,43.

De berekening, resulteert in 52+3 parkeerplaatsen. Als de parkeervraag 55 is en er komen er 50 in de garage, dan neemt de parkeerdruk als gevolg van het nieuwe programma met 5 toe. Plus daarbij nog de 10 parkeerplaatsen die voorheen ten dienste stonden van de buurt die komen te vervallen.

Het huidige programma (40 huurwoningen en 818m2 winkels en 818m2 opslag) heeft een theoretische parkeervraag van 47 en, met dubbelgebruik 36. Er zijn op het parkeerterrein 57 parkeerplaatsen (pp). Daarvan staan er dus 10 ten dienste van de buurt. Die plekken komen echter ook te vervallen, en moeten gecompenseerd worden. Of er moet via een Parkeeronderzoek (parkeerdrukmeting) aangetoond worden dat er in de openbare ruimte, op loopafstand nog 10 vrije plekken beschikbaar zijn.

*Daarbovenop voldoet ook het nieuwbouwprogramma niet: de parkeervraag daarvan is **67 pp**. Als er **50** in de garage komen, dan is dat dus niet genoeg en neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte met **17 pp** toe. Zelfs bij kleinere woningen (<55m2) met een lagere norm van zou je uitkomen op **57pp + 2 deelauto's**. Nog altijd te weinig. Daar bovenop komen dan nog de 10 pp. ten dienste van de buurt die gecompenseerd moeten worden. Per saldo neemt de parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving als gevolg van het plan toe met **17+10 = 27 pp** (berekening hieronder kleine woningen).*

Met deze conclusie moeten we op dit moment negatief adviseren en geen akkoord op de voorgestelde parkeeroplossing.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 11 Apr 2023 08:18:31 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Jan van Galenstraat: voorbereiding TB 13/4
Attachments: Antwoorden op mail Blauw - onderdeel parkeren - Project Jan van Galenstraat 20230407 NE.pdf

Hoi 5.1.2E voor jou ook relevant. Zie hier onze opmerkingen

Reactie CV De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de garage in principe openbaar is en dat de buurt er ook gebruik van kan maken. Hoe is nader uit te werken. De buurt heeft aangegeven dat zij dat ook graag wil. Verder heeft de buurt aangegeven dat zij vindt dat er alleen parkeerplekken voor (nieuwe) bewoners en de buurt moeten komen en geen plekken voor de winkels en supermarkt. De bezoekers van de winkels moeten dan wel lopend of op de fiets komen en dat is goed voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid. De winkeliers en de initiatiefnemer zien dit wat anders.

Reactie DV Als de parkeergarage wél te gebruiken is door de buurt (geen idee hoe je dat in de praktijk moet vormgeven) dan verandert dat de zaak. In dat geval kun je de nieuwe garage beschouwen als openbaar op maaiveld zoals het nu eigenlijk ook is. In dat geval moet je je afvragen of er op de momenten dat de parkeervraag vanuit de bestaande en nieuwe bewoners hoog is (avond en nacht) nog plek is, en mag je de nieuwe garage daarbij óók als aanbod meetellen.

Reactie NE Wat betreft de parkeerdrukmeting, dat moet de initiatiefnemer uitvoeren met door ons aangegeven (logisch) selectiegebied en opdracht voor aantal parkeerplaatsen in dat gebied. 5.1.2E is de beleidsadviseur Parkeren voor Noordoost.

5.1.2E
5.1.2E

Noordoost

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/verkeer

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Stedenbouw en Mobiliteit
maandag tot vrijdag



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 7 april 2023 09:56

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E

<5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E der

<5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E